

Nytt Roterud klubbhus



Illustrasjon

Bakgrunn

Styret i Roterud IL har også tidligere hatt vurderinger rundt bygging av et nytt klubbhus. Dette arbeidet stoppet opp ifm. koronapandemien. Det nye styret fra våren 2021 tok på nytt tak i prosjektet. En prosjektgruppe ble nedsatt og styret laget et mandat til prosjektgruppa for utredning av bl.a. «kravspesifikasjon» og hvor stor en slik investering vil bli.

Mandat fra styret:

Prosjektgruppa for nytt Roterud klubbhus bes om følgende:

- *Avklare med kommunen*
 - *Tomt/plassering, vann og avløp*
 - *Krav mht. regulering/nabovarsel o.l.*
- *Lage forslag til målsatte tegninger (plantegning og fasade)*
 - *Gruppene (idrettsskolen, ski og fotball) skal gis anledning til å påvirke planen for å få dekket sine ønsker og behov*
 - *Plantegning bør optimaliseres for å kvalifisere til mest mulig spillemidler*
 - *Bygget skal være universelt utformet og bestå av antatt energieffektive løsninger*
- *Lage en kostnadskalkyle (budsjett)*
- *Lage en finansieringsplan og likviditetsprognose*
 - *Ramme for bruk av egenkapital, etter at spillemidler/gaver/mva-refusjoner o.l. er mottatt, settes foreløpig til 2,5 millioner kroner*
 - *Utarbeide søknader om spillemidler, gaver fra sparebankstiftelser o.l.*
 - *Sjekke ut mulighet for- og betingelser for evt. lån (som innfris med «sikre inntekter» som spillemidler, mva-refusjon og andre tildelinger)*
- *Lage prognose for årlige driftsutgifter i ferdigstilt bygg*

Prosjektgruppa

Prosjektgruppa har bestått av Paul Lutnæs, Øyvind Vaadal, Nils Nordsveen, Morten Røros, Leif Røe og Harald Taarud.

Hvorfor nytt klubbhus

Klubbhuset skal dekke flere funksjoner og komme hele idrettslaget med alle grupper til nytte. Det skal være universelt utformet, dvs. tilgjengelig for alle.

Det overordnede målet er at flere skal trives som medlemmer i Roterud under mottoet «flest mulig, lengst mulig». Huset vil bestå av tre «avdelinger»:

Allrom, kafè, kiosk, mm.:

2. etasje vil bestå av et stort allrom med kjøkken og kafè, med kioskluke ut. I tillegg vil det være et møterom og lite kontor for administrative oppgaver. Terrasse vil fungere som tribune med god utsikt over anlegget.

Dette skal være en møteplass for alle tilknyttet idrettslaget og grenda; barn, ungdom, foreldre og seniorer. Det kan være åpent ifm. treninger (idrettsskole, ski og fotball), skirenn og fotballkamper, og benyttes til møter og sosiale tilstelninger for alle aldersgrupper.

Huset *kan* også brukes til andre arrangementer, som åpen «skicafe», pensjonisttreff, ungdomsklubb e.l.

Garderober:

I Roterud har garderoberne på skolen vært tilbudt til motstanderlag i de eldste årgangene. Dommere har ikke hatt tilgang til garderober. Med egne garderober vil besøkende bortelag og dommere få gode fasiliteter. Prosjektgruppa mener det er viktig å ha fire garderober. I spesielle tilfeller kan fortsatt garderoberne på skolen brukes i tillegg. Garderoberne er tenkt plassert i sokkeetasje.

Roteruds egne lag møter vanligvis direkte på banen klare til kamper og treninger. Fotballag som har egne garderobeanlegg erfarer at treninger og kamper blir mer sosialt og «garderobekultur» øker trivsel og styrker samholdet.

Lagerplass:

I dag er klubbens lager i ballbua og i blå container bak Roterudbua. I nytt klubbhus vil det være god lagerplass for hver av gruppene. Fotballgruppas lager vil være på bakkeplan med lett tilgang fra banen. Noe lagerplass kan også være i 2. etasje.

Klubbhuset skal være en sosial møteplass for idrettslagets medlemmer og for hele grenda og bidra til mer aktivitet, bedre trivsel, mer samhold og klubbfølelse.

En «opprydding i bygningsmassen» vil gjøre området penere.

Krav fra gruppene

Gruppene fotball, ski og idrettsskolen har fremmet sine ønsker og behov. Alle gruppene ønsker hvert sine adskilte, låsbare lager. Fotballgruppa (ved leder Harald Taarud) ønsker lager minst på størrelse med det vi har i dag. Idrettsskolen, ved leder Guro Renolen Brandtzæg, har ikke krav utover dette.

Skigruppa ønsker iflg. Jan Ove Wetteland garasje med plass til snøskuter, pluss tilbehør som slodd/sporsetter. Det er ønskelig med port i begge ender, så man kan kjøre igjennom. Skigruppa mener også man bør vurdere garasje som er stor nok til evt. tråkkemaskin.

Prosjektgruppa mener det ikke er hensiktsmessig at garasje inngår i klubbhuset, men at frittstående garasje er en bedre og rimeligere løsning. Foreløpig forutsetter vi at Roterudbua med dagens skutergarasje beholdes. Hvis den etter hvert rives eller det blir behov for bedre plass, mener

prosjektgruppa det er realistisk (økonomisk og praktisk) å bygge ny frittstående garasje. I planleggingen av klubbhus vil vi også vurdere om det er besparelser/fordeler ved å gjøre klar tomt, trekkerør i bakken o.l. nå med tanke på fremtidig garasje.

Det er og har vært et godt naboskap og samarbeid mellom Røyslimoen skole og idrettslaget. Prosjektgruppa har hatt samtaler med rektor for at evt. synspunkter fra skolen skal hensyntas.

Plassering og øvrige bygninger

Det nye klubbhuset er tenkt plassert midt på langsiden av 11er-banen, der kiosken står i dag (blå firkant). I reguleringsplan for Røyslimoen er området regulert til «Friområde 5». I bestemmelsene står følgende: «Friområde 4 og 5 er avsatt til idrettsbaner og tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.» Lillehammer kommune eier arealet, men vil stille det til Roterud ILs disposisjon gjennom en festekontrakt. Prosjektgruppa har hatt dialog med kommunen og det synes ikke å være noe til hinder for oppføring av klubbhus på ønsket sted.

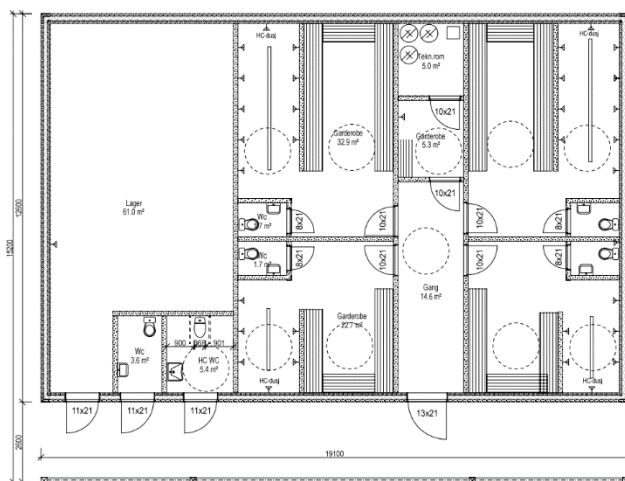
Det forutsettes at dagens kiosk og ballbua rives og at containeren bak Roterudbua fjernes (selges). Roterudbua beholdes foreløpig, men nytt klubbhus gjør at vi i fremtiden kan omdisponere eller rive denne.



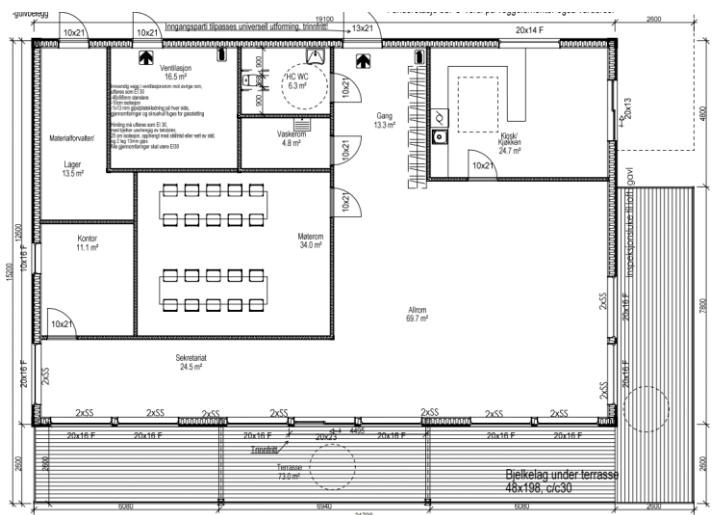
Planløsning og innhold (forslag)

Det planlegges å bygge i to etasjer, hver etasje på 240 kvm. I sokkeletasjen blir det direkte inngang fra bakkenivå til garderober og lager. Til andre etasje blir det inngang fra oversiden, kioskluke ut, samt terrasse. Det skal ikke være innvendig trapp. Nedenfor er utkast til tegninger.

1. etasje



2. etasje



Fasade (utkast)



Budsjett investering og finansiering

Investering

Basert på kravspesifikasjon har vi mottatt et prisoverslag på totalentreprise på kr 26.500 pr. kvm. grunnflate, eks. mva. Med grunnflate 240 kvm. blir dette kr 6.360.000 eks. mva.

Dette er et overslag gitt uten ferdige tegninger. I tillegg kommer kjøkkeninnredning, hvitevarer, møbler/inventar og solskjerming, som vi samlet estimerer til 300.000 kr eks. mva.

Forøvrig har vi mottatt noen indikative pristilbud på del-leveranser fra ulike leverandører; grunnarbeid, nøkkelferdig 2. etasje (jfr. tegninger over) og ventilasjon. I videre prosess vil vi forsøke å utnytte idrettslagets goodwill og fremforhandle avslag/sponsing fra ulike leverandører.

Sponsoravtaler, reklameskilt o.l. kan tilbys som del av slike avtaler.

Mva. (1,5 mill. kr) kommer i utgangspunktet i tillegg, men ordning for mva-refusjon for idrettslag gjør at i hvert fall mesteparten av mva. bare blir et midlertidig utlegg.

Finansieringsbudsjett

Vi vil søke om gaver/prosjektmidler fra stiftelser som Sparebank1 Gudbrandsdal, Sparebankstiftelsen DNB og Gjensidige og fra andre lokale bedrifter. På nåværende tidspunkt er det stor usikkerhet om hvor mye støtte vil kan få. Vi tror totalbeløp vil ligge mellom 500.000 kr og 2 mill. kr, men har budsjettet med 1 mill. kr. Med forutsetningene spesifisert ovenfor vil behovet for egenkapital bli større enn satt i foreløpig ramme fra styret og det må arbeides for å øke inntektene.

Finansiering	Kr
Spillemidler	2 300 000
Gaver fra stiftelser og andre innsamlede penger	1 000 000
Egenkapital RIL	3 100 000
Sum	6.400 000

Prosjektgruppa har undersøkt reglene for spillemidler, gjort kost-/nyttevurderinger og planlagt for å få maksimalt ut av støtteordningen. Grunnregelen er at spillemidler kan dekke inntil 1/3 av investeringen (inkl. mva.), men det er maksimalsatser for ulike typer rom. Her er spesifisering av utvalgte krav for spillemidler til idrettsbygg ¹:

Type rom	Base case (240 kvm)	Evt. mindre bygg (200 kvm)
Frittstående idrettshus, min 200 kvm	1 000 000	
Frittstående idrettshus, min 170 kvm		700 000
Lager, min 50 kvm	300 000	300 000
Garderobesett 70 kvm	400 000	400 000
Garderobesett 50 kvm	300 000	
2 dommergarderober, min. 15 kvm	100 000	100 000
Sanitæranlegg (HC WC med dør ut)	300 000	300 000
Netto	2 300 000	1 700 000

Likviditetsprognose og lånebehov

Utgiftene påløper i byggeperioden, mens mye av inntektene (spillemidler, mva-refusjon og gaver fra stiftelser) vil komme etter ferdigstillelse. For å få bygget klubbhuset raskere foreslår vi at idrettslaget låner et beløp tilsvarende sikre inntekter. Prosjektgruppa har forespurt Sparebank 1 Gudbrandsdal om muligheten for låneopptak, og de har gitt positive signaler vedr. dette.

En likviditetsprognose indikerer at lånebehov på det meste kan utgjøre ca. 3 millioner kr. Hvis vi forutsetter i gjennomsnitt 2 millioner kr i lån i to år og rente på 5% vil rentekostnad utgjøre 200.000 kr.

Årlige driftsutgifter og inntekter

Et nytt klubbhus vil innebære løpende kostnader. I tabellen under er det spesifisert anslag på årlige kostnader.

Driftsutgifter	Pr. år	
Kommunale utgifter	20.000	
Strøm	75.000	
Forsikring	20.000	
Renhold	20.000	Her forutsetter vi også dugnadsarbeid
Bredbånd	15.000	
Vedlikehold	50.000	
Sum	200.000	

Strøm representerer den største løpende utgiften. Nyeste utgave av TEK angir 145 kWh/m²BRA som energiramme for alle idrettsbygg og vi har lagt dette til grunn, som gir et forbruk på 58 000 kWh pr. år. Fremtidig strømpris er usikker, men i tallet over er det lagt til grunn 1,28 kr pr. kWh.

I regnskapet vil det i tillegg være avskrivninger, men dette påvirker ikke kontantstrømmen. Vi har ikke lagt til grunn leieinntekter.

Prosjektgruppa anbefaler å etablere et «hus-styre» som tar seg av den daglige drifta.

¹ Ref. [Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2021](#)

Avslutning/konklusjon

Økonomisk er bygging av klubbhus et stort løft for Roterud. Men støtteordninger som spillemidler og mva-refusjon og mulighet for gaver fra sparebankstiftelser o.l. gjør at det likevel er gjennomførbart.

Prosjektgruppa ønsker at årsmøtet gir styret fullmakt til å gå videre med planene innenfor følgende rammer:

- a) Bruk av egenkapital (etter refusjoner/gaver) kan utgjøre inntil 3 mill. kr.
- b) Det gis anledning til å ta opp lån tilsvarende kjente refusjoner/inntekter (spillemidler, mva-refusjon og tildelte, ikke utbetalte gaver). Dette for å kunne realisere prosjektet raskere.

For å holde oss innenfor rammen for egenkapitalbruk, indikerer foreløpige tall at total investering etter rabatter ikke bør overstige 6,4 mill. kr, eks. mva. (tilsv. 8 mill. kr inkl. mva.).

Hvis dette ikke kan realiseres, må vi enten nedskalere størrelsen noe eller sette i verk ekstra inntektsbringende tiltak. Hvis mottatte gaver blir større enn budsjettet, kan egenkapitalbruken bli lavere.

Grunnen til at vi anbefaler dette taket, er at idrettslaget fortsatt skal ha spillerom og midler til andre investeringer og tiltak, f.eks. garasje til skuter når skigruppa mener det er et behov.

Årlige driftsutgifter for et klubbhus er estimert til ca. 200.000 kr. Roterud IL har de senere år gått med bra overskudd. Det bør derfor rom for å øke driftsutgiftene noe og fortsatt gå i balanse.

Bygging vil ikke påbegynnes før vi har en relativt sikker kostnadskalkyle. Byggestart kan bli i løpet av 2022.

Prosjektgruppa mener investeringen er fornuftig bruk av penger som ikke går på bekostning av aktivitet, men snarere bidrar til mer aktivitet og idrettsglede i mange år fremover.