SAK TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I ROTERUD IL 8.6.2023

Bygging av Roterud IL aktivitetshus

Bakgrunn

Lovnormen for Roterud IL § 19 sier at disposisjoner av vesentlig betydning, ekstraordinær karakter eller betydelig omfang i forhold til idrettslagets størrelse eller virksomhet, kan kun vedtas av årsmøtet. Styret har derfor innkalt til ekstraordinært årsmøte om bygging av nytt aktivitetshus.

Det har i flere år vært jobbet for å bygge et aktivitetshus (også kalt klubbhus) i Roterud IL. I årsmøtet 2022 fikk prosjektgruppa for nytt aktivitetshus fullmakt til å gå videre med planene innenfor følgende rammer:

a) Bruk av Roterud ILs 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.

Basert på dette antok vi at total investering ikke burde overstige 6,4 mill. kr eks. mva. En forutsetning er at idrettslaget fortsatt skal ha spillerom og midler til andre investeringer, tiltak og aktiviteter.

Det siste året har prosjektgruppa jobbet videre med planene. Bjørn Horten fra RAM Arkitektur har laget tegninger og Cowi har laget brannkonsept. Dette har vært grunnlag for anbudskonkurranse for totalentreprise for et bygg på brutto 218 kvm x 2 etasjer («base case»). Innlandsbygg AS' tilbud var klart rimeligst. Grunnarbeid ble holdt utenfor dette anbudet, men vi har innhentet pristilbud for det også.

Når vi summerer alt, ser vi at et bygg i denne størrelse vil koste ca. 8,6 mill. kr eks. mva.
Mva. kommer i tillegg, men idrettslag vil normalt få refundert mva. året etter.
I tillegg må vi ta hensyn til at ventetiden på refusjon av spillemidler kan være flere år, og at lånerenta er høyere. For å få ned prisen, har vi fått tegnet et mindre bygg på brutto 166 kvm x 2 etasjer og fått oppdatert pris fra Innlandsbygg AS. Dette vil koste ca. 7,5 mill. kr eks. mva. Byggetid er anslått til fem måneder.

Hvorfor nytt aktivitetshus

Et nytt aktivitetshus er viktig for å videreutvikle Roterud IL. Huset skal være universelt utformet, komme hele idrettslaget med alle grupper til nytte, og dekke flere funksjoner:

- Handikappvennlige toaletter
- Garderobefasiliteter for Roterud, bortelag og dommere. Klubber som har egne garderobe-anlegg erfarer at treninger og kamper blir mer sosialt og «garderobekultur» øker trivsel og samhold
- Cafè og sosial møteplass for alle tilknyttet idrettslaget og grenda; barn, ungdom, foreldre og seniorer. Den kan være åpen ifm. treninger (idrettsskole, ski og fotball), skirenn og fotballkamper, og evt. også utenom idrettsarrangementer
- Egne lokaler for møter, kick-off, spillermøter og andre møter, premieutdeling, kveldsmat, fotballskole, kurs, TV-sendinger på storskjerm, osv.
- Sekretariat ved arrangement (skirenn o.l.)
- Tribune med takoverbygg
- Fasilitet for evt. nye idretter/aktiviteter i klubben

Huset *kan* også brukes til andre arrangementer, som «skicafe», feiring av lokale idrettshelter, utleie til selskaper, pensjonisttreff, ungdomsklubb, e.l.

Et aktivitetshus vil bidra til:

- Mer aktivitet, integrering og idrettsglede – Flest mulig, lengst mulig!
- Trivsel, stolthet og klubbfølelse
- Opprydding i bygningsmassen

Plassering og øvrige bygninger

Det nye aktivitetshuset skal bygges på langsiden av 11er-banen, der kiosken står i dag. Lillehammer kommune eier arealet, men idrettslaget har inngått en festekontrakt med «symbolsk leie».

Det forutsettes at dagens kiosk og containeren bak Roterudbua fjernes (selges). Ballbua og Roterudbua beholdes, men nytt aktivitetshus gjør at vi i fremtiden kan bruke Roterudbua til f.eks. lager.

Planløsning og innhold

Det planlegges å bygge i to etasjer à 166 kvm, uten innvendig trapp. I sokkeletasjen blir det direkte inngang fra banen/bakkenivå til garderober og lager. I andre etasje blir det inngang fra oversiden.

<u>Allrom, kafè, kiosk, mm.:</u>

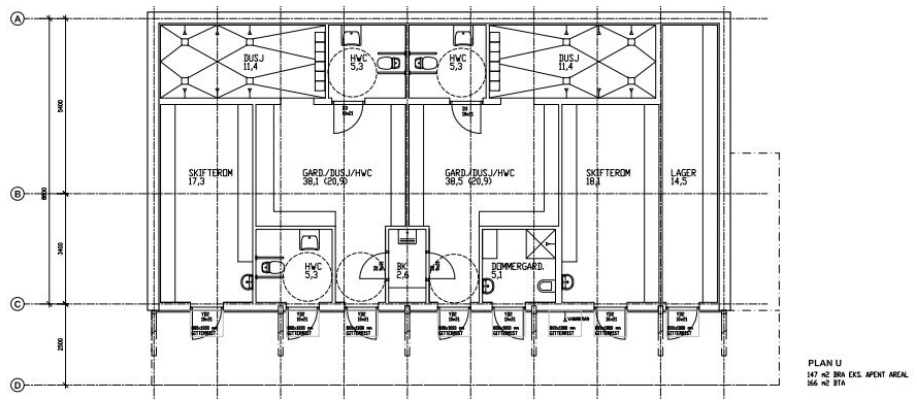
2. etasje vil bestå av et stort allrom med kjøkken og cafè, med kioskluke ut, og tilrettelagt for sekretariat ved arrangementer. I tillegg vil det være et møterom og mulighet for et lite kontor. Terrasse vil fungere som tribune med god utsikt over anlegget.

<u>Garderober og lager</u>

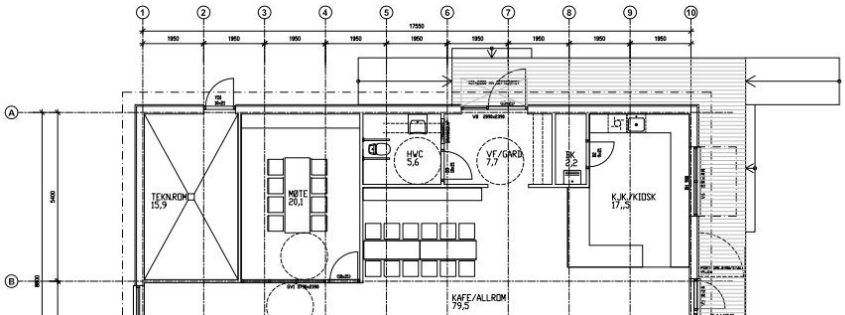
Prosjektgruppa mener det er viktig å ha fire garderober. I Ideelt sett skulle aktivitetshuset inneholdt god lagerplass for hver av gruppene, men det vil kreve et større bygg. Vi tror imidlertid at det er mulig senere å bygge et tilbygg som dekker lagerbehovet, og få støtte/midler til dette.

Nedenfor er utkast til tegninger.

1. etasje



2. etasje



Budsjett investering og finansiering

Investering

Estimert byggekostnad er 7,5 millioner kr eks. mva.
Pga. store prissvingninger for byggevarer står tilbudspris fast bare en begrenset periode.
Utgiftene påløper i byggeperioden, mens mye av inntektene (spillemidler, mva-refusjon og gaver fra stiftelser) vil komme etter ferdigstillelse. Forskuttering av disse postene med kortsiktig lån gir rentekostnader.

Finansiering

Vi har søkt om støtte fra ulike fond og fått tildelt 1.000.000 fra Sparebankstiftelsen DNB og 350.000 kr fra Sparebank 1 Gudbrandsdal.

Bygget er planlagt for å få maksimalt ut av støtteordningen for spillemidler[1].

Det er forutsatt at gaver og sponsing fra lokalt næringsliv og «spleis» blant Roteruds medlemmer skal generere noen hundre tusen kroner, men det er vanskelig å si hvor mye vi kan oppnå.
Hittil er det inngått avtaler som gir ca. 80.000 kr. Det jobbes aktivt med å øke inntektene.

Finansiering		**Kr**
Spillemidler;		2.200.000
Frittstående idrettshus, min 300 kvm	*1.500.000*	
Garderobesett 70 kvm	*400.000*	
Sanitæranlegg (HC WC med dør ut)	*300.000*	
Gaver fra stiftelser/banker		1.350.000
Egenkapital RIL		3.000.000
Sponsing/Spleis (hittil)		80.000
Sum		**6.630.000**

Status p.t. er et «gap» mellom kostnad og finansiering på ca. 870.000 kr.

Årlige driftsutgifter

I notatet til årsmøtet 2022 var estimerte årlige utgifter følgende:

Driftsutgifter	**Pr. år**	
Kommunale avgifter	20.000	
Strøm	75.000	58.000 kWh x 1,28 kr/kWh
Forsikring	20.000	
Renhold	20.000	Her forutsetter vi også dugnadsarbeid
Bredbånd	15.000	
Vedlikehold	50.000	
Sum	**200.000**	

[1] Ref. https://www.regjeringen.no/contentassets/2db68158cc544b7588a0565b86ff8e62/v-0732-b_2022_nett.pdf

Vi har revurdert tallene i 2023. De første årene forventes lite vedlikeholdskostnader. Strømkostnadene kan bli lavere med dagens strømstøtte (og kanskje også lavere strømforbruk). Det er naturligvis usikkerhet rundt tallene, men vi tror dette samlet er et realistisk anslag.

Likviditetsprognose og rentekostnader

Byggekostnadene vil påløpe jevnt i byggeperioden i tråd med ferdigstillelse. Etter at bevilget egenkapital er benyttet, vil lån trekkes opp. Tidspunkt for refusjoner og rentenivå er usikre, men nedenfor er en beregning av forventede rentekostnader.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Byggekostnad inkl. mva. (2x166 kvm)	-9.375.000					
Utbetaling fra DNB og Spb1 Gudbr.dal	1.350.000					
Refundert mva.	937.500	937.500				
Utbetalt spillemidler					2.200.000	
Avdrag på lån		-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
Lån (slutten av året)	4.087.500	3.100.000	3.050.000	3.000.000	750.000	700.000
Rentesats	5,7%	5,5%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Rentekostnad	**-218.827**	**-170.500**	**-152.500**	**-150.000**	**-37.500**	**-35.000**

Sum av drifts- og renteutgifter kan utgjøre i snitt ca. 400.000 kr de nærmeste årene, til alle refusjoner er mottatt. I regnskapet vil det være avskrivninger, men dette påvirker ikke kontantstrømmen.
Vi har ikke lagt til grunn leieinntekter, men det er et potensiale hvis vi ønsker å leie ut.

Drift
Styret anbefaler å etablere en «husgruppe» som er ansvarlig bl.a. for å sørge for daglig drift, ettersyn og vedlikehold. Det er viktig med gode ordensregler som begrenser slitasje og ryddejobb. Oppgavene må i stor grad gjøres med dugnadsinnsats. Sannsynligvis vil dagens ordning med kioskgruppe med foreldre fra èn årgang kunne danne basis. Mange synes dette er trivelige dugnader. Det må vurderes over tid hvor mye jobb/ansvar kioskgruppa bør tillegges.

Innstilling

Styret i Roterud IL mener at det er riktig og viktig å bygge et nytt aktivitetshus, og å gjøre det i år. Det vil neppe bli billigere i framtida, og det er en fordel å utnytte «momentum» og tilegnet kunnskap i prosjektgruppa. Gruppa er positive til å videreføre sitt arbeid i byggeperioden.

Høyere byggekostnad, lenger ventetid på utbetaling av spillemidler, og høyere rente gjør prosjektet dyrere enn først antatt. I tillegg de rammene som ble vedtatt av årsmøtet i 2022, ber styret derfor det ekstraordinære årsmøtet om fullmakt til å kunne ta opp langsiktig lån på inntil 1,5 millioner kr. I dette beløpet tar vi høyde for usikkerhet i byggekostnad. Lånet kan bli mindre hvis vi får inn mer i gaver/sponsing, og det er et mål å nedbetale lånet raskt.

Med bakgrunn i de økonomiske beregningene ovenfor mener styret at dette er økonomisk forsvarlig. Med dagens inntekter er det rom for høyere kostnader og fortsatt gå i balanse. Det er også potensiale for å øke klubbens inntekter (økte sponsorinntekter, leieinntekter, evnt. en forsiktig økning av medlems-/treningsavgift)

Styret mener investeringen er fornuftig bruk av penger som vil bidra til mer aktivitet og idrettsglede i mange år fremover.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært årsmøte gir styret i Roterud IL fullmakt til bygging av aktivitetshus innenfor følgende rammer:

a) Bruk av Roterud ILs egenkapital (etter refusjoner/gaver) kan utgjøre inntil 3 mill. kr.

b) Det gis fullmakt til å ta opp kortsiktig lån tilsvarende kjente refusjoner/inntekter (spillemidler, mva-refusjon og tildelte, ikke utbetalte gaver).

c) Det gis fullmakt til å ta opp langsiktig lån på inntil 1,5 millioner kr.