

Bygging/Finansiering av tribune syd (klokkesving) Sarpsborg stadion.

Bakgrunn:

I henhold til vårt, og NIF sitt lovverk må vi behandle et eventuelt låneopptak på et ekstraordinært årsmøte. Loven sier: "Disposisjoner, herunder låneopptak, av ekstraordinær karakter eller betydelig omfang i forhold til idrettslagets størrelse eller virksomhet, kan kun vedtas av årsmøtet"

I og med at sakens art er av en slik karakter at låneopptak er et av alternativene avholdes det ekstraordinære Årsmøtet.

Innledning:

Sarpsborg 08 FF (klubben) har de siste årene gradvis utviklet Sarpsborg stadion i et nært samarbeide med Sarpsborg Kommune som eier av stadion. Pr i dag eier klubben deler av stadion (familietribune, mobil tribune på jernbanesiden, LED-rundt banen, storskjerm, toalett/vaktrom pluss enkelte mindre og mobile bygningsmasser som kiosker, alger etc). Kommunen eier grunnen og øvrige fasiliteter.

Klubbens utvikling de siste årene tilsier at behovet for videre utvikling av stadion er påkrevd. I dag er det flere minimumsløsninger som benyttes, våre ansatte har sine arbeidsplasser i brakker, fasiliteter for sportslig satsing både for våre A-lag, men også for utviklingsavdelingen er svært begrenset, og sist, men ikke minst vil eventuelt spill i E-cup stille betydelig strengere krav til våre fasiliteter.

Styret i klubben har i en lengre periode, og i tett dialog med kommunen, jobbet med alternative løsninger som ivaretar det offentlige hensyn som stadioneier, men også klubbens voksende behov for utvidelse basert på veksten på de fleste områder. For kun få år siden lå stadion "død" fra 0800-1600 og alle klubbens lag benyttet denne etter normal arbeidstid. I dag er stadion arbeidsplass til nærmere 60 personer fra 0800 til langt på kveld.

Sarpsborg Kommune skal i Bystyret behandle om klubben skal få mulighet til kjøp/inngå langsiktig festeavtale på et tomteareal i søndre sving (klokkesvingen). Dette vedtaket vil være fattet når klubben avholder sitt ekstraordinære Årsmøte, men på grunn av frister for innkalling er ikke vedtaket kjent i skrivende stund. Med bakgrunn i en stram tidsplan velger klubben derfor å innkalle til ekstraordinært Årsmøte med forbehold om positiv beslutning i kommunen.

Alternative løsninger:

Alternativ 1 (krever Årsmøtevedtak):

Klubben finansierer, bygger og eier nytt tribune-, sport- og kontorbygg i søndre sving (planer og tegninger vil bli presentert på møtet).

Denne løsningen medfører at klubben selv blir eier og utleier av bygget. Mesteparten av arealene vil bli benyttet av klubben, men enkelte deler vil bli leid ut til andre relevante leietagere.

Totalkostnad for bygget er beregnet til ca 45 mill. Klubben vil gjennom denne modellen både bidra med betydelig dugnadsinnsats og gunstige leverandøravtaler og finansbehovet vil være 35 mill. Det foreligger konkrete løsninger på finansiering som vil medføre en total

finanskostnad på ca 4 mill pr år. Klubben har i dag finanskostnader relatert til sine eiendeler på stadion på ca 2,2 mill som vil være nedbetalt ved inngangen til 2020.

Inntektsøkningen med ny tribune syd vil være i størrelsesorden 4,1 mill pr år forutsatt salg av 150 VIP plasser pr kamp, 33 % belegg (500 av 1500 plasser) pr kamp og arenareklamesalg på nye flater for 0,5 mill pr år.

Denne kalkylen vurderes som sikker forutsatt spill i Eliteserien, men vil selvfølgelig være påvirket av sportslige resultater og øvrig drift, herunder spillersalg.

Andre oppsider som ikke er medregnet, men som vil kunne gi positivt utslag, er tildeling av spillemidler på deler av arealene, økt billettsalg og mer utleie til eksterne leietagere.

Drift- og vedlikeholdskostnader på bygget vil være klubbens ansvar, men vil være begrenset i oppstarten på et nytt bygg. Det vil også bli sett på en egen avtale med kommunen relatert til drift/vedlikehold..

Detaljert oppstilling av økonomi og planløsninger/fremdrift vil bli presentert på møtet.

Her ser dere en foreløpig oppstilling av økonomien i prosjektet (denne vil bli gjennomgått i detalj på det Ekstraordinært Årsmøtet):

BESKRIVELSE	2018	2019	2020 og videre	MERKNAD
TOTALKOSTNAD	46 300 000			Byggetrinn 1 - 4 Egeninnsats 25%
PROSJEKT + DIV KOSTNADER	1 500 000			
FRADRAE EGENINNSATS/BARTER	11 575 000			
SUM INVESTERING	36 225 000	35 000 000	35 000 000	
FINANSIERINGSKOSTNAD	412 500	660 000	3 900 000	Lån 35 mill til 2 % rente i 10 år (3.864.000)
DRIFTSKOSTNAD	500 000	1 500 000	1 500 000	Fellesutgifter, renhold og strøm
SUM DRIFT OG FINANS	912 500	2 160 000	5 400 000	
REDUKSJON DAGENS KOST	675 600	675 600	675 600	Div kostnader brakker, containere etc.
NETTO DRIFT OG FINANS	236 900	1 484 400	4 724 400	
UTLEIE EKSTERNE	127 500	510 000	510 000	250 kvm/1.400,-
NETTO KOSTNAD	109 400	974 400	4 214 400	
Potensiell reduksjon	512 000	512 000	512 000	Tilbakekjøp av S08 sine eiendeler Bill, VIP og reklame
Ekstra inntekter	1 775 000	4 100 000	4 100 000	
Netto resultat ny tribune	2 177 600	3 637 600	397 600	
Lån/leasing andre eiendeler	2 178 000	2 178 000	244 500	
Netto resultat totalt	-400	1 459 600	153 100	

Alternativ 2 (krever IKKE Årsmøtevedtak – kun til informasjon):

Ekstern aktør bygger og finansier og klubben blir leietager av hele bygget.

Dette minimerer risikoen for klubben, og medfører at klubben ikke bør eksponere seg gjennom lån, men ved en økt kostnad på årlig leie.

Denne løsningen tilfører heller ikke klubben verdier gjennom eiendom, men vil dekke klubbens funksjonelle behov de nærmeste årene.

Basert på ovennevnte ønsker klubben å ha fortsatt handlefrihet på valg av løsning basert på videre forhandlinger med ulike aktører.

Forslag vedtak:

Styret gis fullmakt av Årsmøtet til å låne inntil 35 mill NOK til bygging av ny tribune Syd på festet grunn på Sarpsborg Stadion.

Klubben vil med dette vedtaket eie og drifte ny tribune syd.