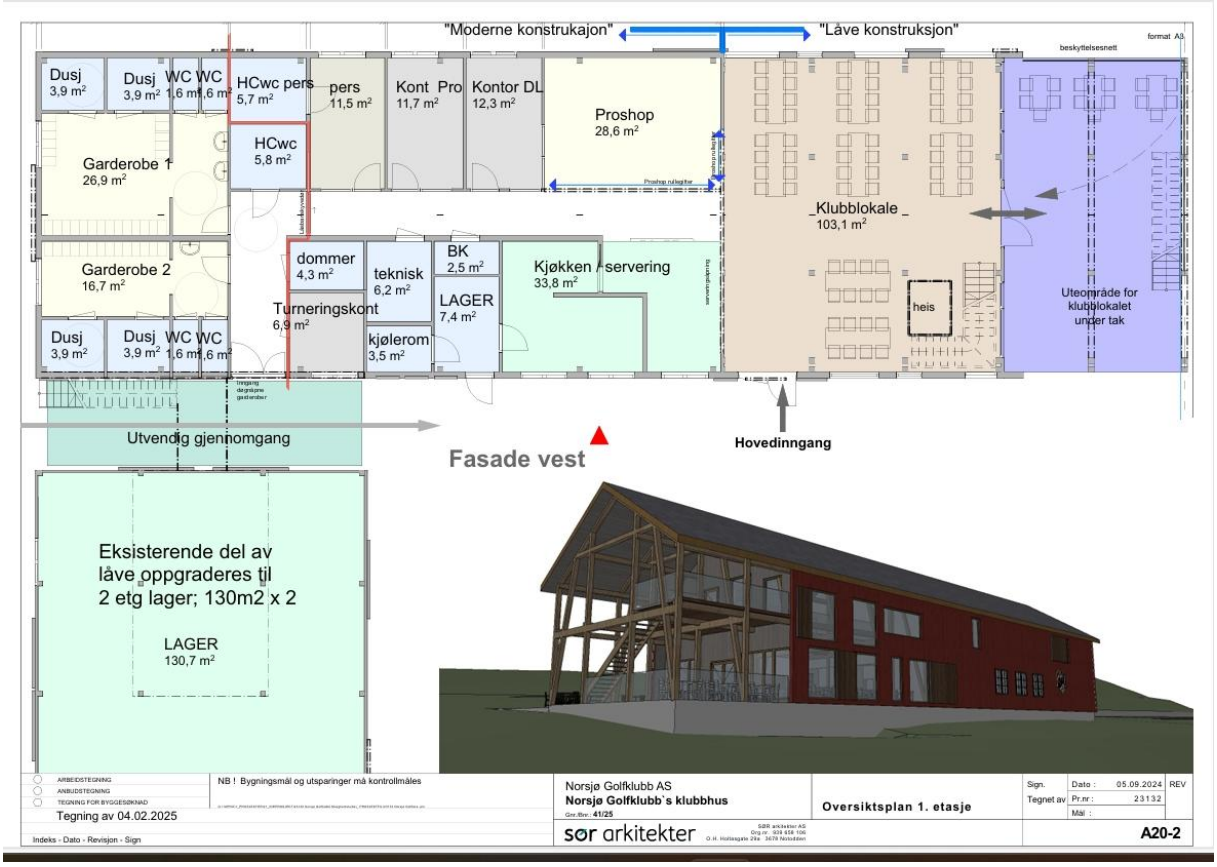
AKTIVITETSSENTER FOR GOLF/ NYTT KLUBBHUS – NORSJØ GOLFKLUBB



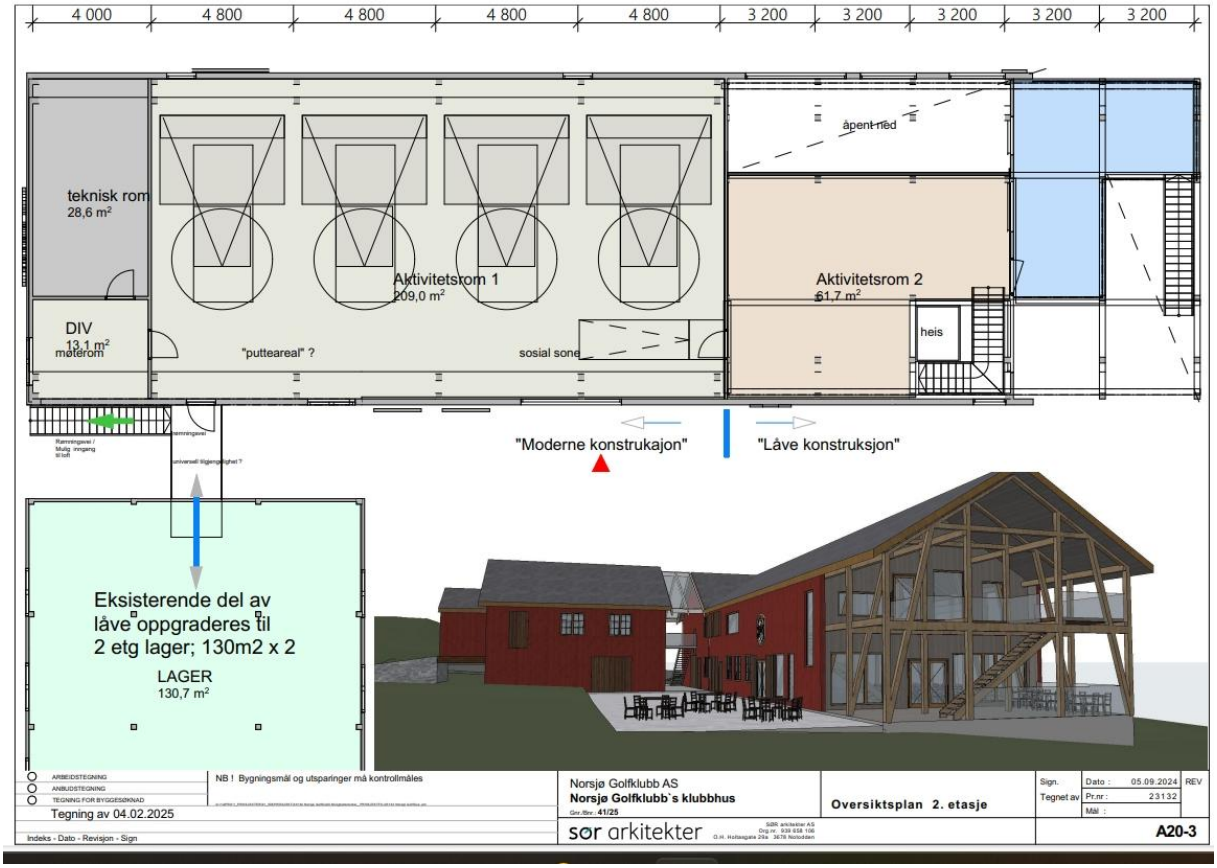
Bakgrunn

Styret i NGK viser først til årsmøtevedtak i 2023 om kjøp av gnr 41 bnr 25. I tråd med vedtaket ble det oppnevnt en byggekomite med mandat å vurdere ulike løsninger til realisering av klubbhus, og det ble bla gjennomført en mulighetsstudie ifbm det arbeidet komiteen senere gjorde.

På årsmøtet for 2024 som ble avholdt 13. mars i år ble følgende vedtatt:

<u>Årsmøtet gir styret i NGK fullmakt til å arbeide videre med realisering av aktivitetssenter for golf/nytt klubbhus, og viser i den sammenheng til dokumenter med foreløpige tegninger og tall fremlagt for medlemmene på årsmøtet 2024.</u>

Dagens klubbhus består av gamle brakker som er sammenbygd og oppført på enkelt fundament. Huset er veldig nedslitt, og dekker ikke dagens behov til møtefasiliteter og egenproduksjon av mat, og har ikke tilfredsstillende toaletter eller dusjmuligheter. Fremtidig bruk av dette bygget kan være som baghotell, garasjeplass for golfbiler eller annen oppbevaring.



Prosess frem til dags dato:

Komiteen og styret har jobbet tett sammen over tid, og har foretatt studietur til bla Kjekstad, Skjeberg og Arendal og omegn golfklubber for å se på planlagte og realiserte prosjekter i regi av nevnte klubber. Vi har også innhentet uttale fra Norges golfforbund og presentert prosjektet for Nome kommune og Telemark fylkeskommune.

Styret har fått utarbeidet skisser og tegninger med forslag til nybygg der låven står i dag, og går inn for å planlegge bygging på fotavtrykket til låvebygget. Vi har fått utarbeidet saneringsrapport, geoteknisk rapport samt rapport til overordnede branntekniske krav. I tillegg er selvsagt utarbeidet kostnadsoverslag, finansieringsplan og forslag til driftsbudsjett. I tillegg til søknad om bidrag fra Sparebankstiftelsen Nome er følgende også søkt: Sparebankstiftelsen DiN, Sparebankstiftelsen DnB, Thon-stiftelsen, Vestfold og Telemark idrettskrets (tilskudd solcelleanlegg), Kulturdepartementet - Søknad om spillemidler (og mva-kompensasjon) via Nome kommune, samt at vi har vært i kontakt med Gjensidigestiftelsen uten å søke.

Byggekomite og styret vurderer **disse forhold som relevante for å bygge nytt:**

Aktivitetshuset skal bygges ved å delvis rive og gjenbruke deler av driftsbygning på klubbens kjøpte eiendom. Mulighetsstudien viser at det ikke er mulig å renovere alt.

- Moderne lokaler og bruk av solceller og varmepumper er mer miljøvennlig og gir billigere drift enn i gamle bygg.
- Et bygg med universell utforming muliggjør funksjoner som kan dekke alle aldersgrupper og brukeres utfordringer og øke den sosiale trivselen.
- Større lokaler og gode møterom for undervisning av bla «Veien til golf», tilrettelegge for innendørs treningssamlinger for unge og voksne. Egnede rom for simulatortrening og trening av putting vil øke tilbudet for golfaktivitet.
- Bygget vil kunne bidra til å opprettholde et godt klubbmiljø, og sportslig utvikling kan oppnås også i vinterhalvåret gjennom bla mulighet for pro-timer.
- Golf som idrett har skutt fart og medlemstallene i klubbene øker veldig, særlig i yngre aldersgrupper. Dette gjelder også for Norsjø Golfklubb som har øket sitt medlemstall med 76 % fra 1.1. 2018 til 1. 8.2025. Golfklubben har hatt, og ønsker fortsatt å opprettholde og bedre gratistilbudene til unge spillere.
- Større og moderne lokaler med gode sanitærrom vil kunne gjøre det enklere for klubben å arrangere større turneringer og andre golf-arrangementer på ulike nivåer
- Større lokaler med bedre kapasitet for mattilbud i kafé. Kaféen skal være åpen for besøk for alle. Det vil bli vurdert om kafédriften kan bli leid ut til egen næringsdrivende.
- Lokalene vil kunne tilbys for utleie til selskap etc.
- Godt synlig og hensiktsmessig proshop kan bidra til bedre salg og dermed økte inntekter
- Lokalene vil bli sonedelt med digitale løsninger for separat tilgang til bl.a. simulatorer og sanitærrom.

Bærekraft:

- Våningshuset vil fremstå med sin opprinnelige form, og nytt aktivitetshus skal utformes og ha tilsvarende stil og autentisitet som opprinnelig låve/driftsbygning.
- Det vil bli installert solcellepaneler på taket på aktivitetshuset og varmepumper luft til vann
- Både våningshus og aktivitetshus er/vil bli tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Begge bygg ligger samlet og ideelt til i nærheten av parkeringsarealet, tee på hull 1, puttegreenen, driving range og treningsbunker og korthulls-banen.
- Utsikten til greenen på hull 9 og 18 blir spektakulær fra vinduene i kaféen og uterom.
- Tunet med uteområde vil opprettholdes tilnærmet uendret i sin opprinnelige form

Nome kommune har hele tiden vært positive til prosjektet, og eiendommen er regulert til idrettsformål i kommuneplanen og har tilkobling til offentlig VA-anlegg.

Beskrivelse

Det er utarbeidet konkurransegrunnlag for totalentreprise, NS 8407, for nybygget, og eget oppdrag for sanering og grunnarbeid.

Eksisterende låve saneres, men deler av bygget, ca 130 kvm, skal stå igjen og benyttes som lager. Nybygget skal i 1. etg inneholde klubblokaler, kjøkken/servering, kafearealer, kontorer, proshop og garderobeavdeling med toaletter. I 2 etg er det planlagt aktivitetsrom med plass til 4 simulatorer og puttearеal, samt en hems som kan brukes som utvidet kafe, møtelokale eller aktivitet.

Kostnader

Det er utarbeidet kostnadsoverslag delvis gjennom innhenting av konkrete tilbud og delvis gjennom estimater og erfaringstall fra andre byggeprosjekter.

Totalt kostnadsoverslag er per dags dato på kr 26.231.200 eks. mva, der kr 23.541.200 er godkjente søknadsberettigede kostnader ihht til regelverk for spillemidler og kr 2.690.000 er ikke søknadsberettigede. **Totalt kr 32.601.500.**

Samla merverdiavgift til staten er kr 6.370.300, og er 100% refunderbart etter dagens regelverk.

I søknadskjema for spillemiddelsøknaden er disse kostnadene spesifisert: (inkl mva)

Administrasjon	1.275.000	
Andre installasjoner	5.321.250	
Bygningskostnader	18.130.750	
Fastmontert utstyr	3.918.750 (1.850.000 for 4 simulatorer)	
Grunnarbeid	1.330.750	
Annet, inkl uforutsett	2.237.500 (1.800.000, ca 7%)	
Finansieringskostnader	750.000	
Tilknytningsavgifter	187.500	
SUM	**32.601.500**	**32.601.500**

Finansiering

Spillemidler tildeles ihht gjeldende regelverk etter romfunksjon, størrelse på rom og takhøyde, og bygget er pr i dag berettiget til følgende midler:

Garderober, min 50 kvm pr sett og 2,5 m takhøyde	400.000
Lager, frittstående min 250 kvm	1.150.000
Aktivitetssal min 250 kvm og 4,0 m takhøyde	1.700.000
Klubblokaler min 200 kvm	1.400.000
Administrasjonstilskudd 5%	1.500.000
SUM SPILLEMIDLER	**6.150.000**
MVA-KOMPENSASJON (100%)	**6.350.000**
GAVEBIDRAG:	
Sparebankstiftelsen Nome	**15.000.000**
Sparebankstiftelsen DnB	**4.000.000**
DUGNAD (deler av riving, rydding underveis, planlegging og ledelse)	**550.000**
EGENKAPITAL	**501.500**
SUM FINANSIERING	**32.601.500**

Driftsbudsjett – nytt aktivitetshus:

Utgifter:

Lønn inkl pensjon/forsikring	1180000
Renhold 2g /uke	100000
Renovasjon, vann og avløp	90000
Alarmanlegg	12000
Leie datasystemer	60000
Arbeidstøy	10000
Andel regnskap og revisjon	30000
Kontor, telefon og salgskostnader	72000

Reparasjon og vedlikehold	170000	
Finanskostnader	450000	
Innkjøp varer kiosk	600000	
Innkjøp varer proshop	1650000	**4454000**

Inntekter:

Salg kiosk	900000	
Salg proshop	2200000	
Salg simulatorer	950000	
Utleie lokaler	100000	
Bobilandel garderobebruk	30000	**4180000**

Underskudd på drift av hus **274000**

Inntekter og driftskostnader – simulatorer:

Årlige inntekter:

4 stk x 5 mndr x 30 dgr x 5 timer a kr 300=	900000
Sommersesong:	50000

Årlige kostnader:

Vedlikehold, oppgraderinger/utskifting	150000	
Positivt brutto bidrag til drift	800000	**800000**

Dekningsbidrag - FDV (forvaltning, drift, vedlikehold og event lånekostnad **526000**

Konklusjon

Det er mange argumenter for å bygge nytt klubbhus, og at dagens brakkeløsning er på overtid er den viktigste. Det å kunne tilby medlemmer og gjester helårstilbud er også et hovedargument, og vi ønsker å kunne tilrettelegge en sosial arena som kan stimulere til sportslig utvikling både i topp og bredde. Simulatorer er blitt et rekrutteringsverktøy, og det er denne utviklingen i golfsporten vi i Norsjø golfklubb må henge med på. At vi i et nybygg får lagerplass, tidsmessige garderober og kjøkken samt klubbhusfasiliteter for større møter og samlinger gjør at styret nå går inn for den foreslåtte løsningen.

Den økonomiske risikoen bedømmes til å være liten og akseptabel. Vi må mellomfinansiere relativt store beløp før alt er utbetalt av statlige tilskudd, og noe rentekostnader vil påløpe, men den estimerte inntektsøkningen viser at dette er håndterbart.

Styret i Norsjø golfklubb fremmer følgende forslag for årsmøte:

Norsjø golfklubb, i ekstraordinært årsmøte 2025, vedtar bygging av aktivitetssenter for golf/klubbhus i tunet på Romnes østre med en kostnadsramme på inntil kr 32.601.500 inkl mva. Bygget finansieres gjennom gavebidrag fra Sparebankstiftelsen Nome og Sparebankstiftelsen DnB samt spillemidler og momskompensasjon ihht til gjeldende regelverk. Styret får fullmakt til å oppta midlertidig byggelån, som skal innfris når spillemidler og momskompensasjon blir utbetalt.

Styreleder og leder av byggekomiteen har ansvaret for å følge prosjektet og rapportere til styret og årsmøte.