

Bakgrunn

Årsmøte for Sarpsborg Seilforening 2015, ga styret fullmakt til å velge en bryggekomité som skulle utrede, og legge fram forslag til utbedring og foreslå eventuelle investeringer knyttet til brygger. Det var særlig utfordringer på A-bryggens sydside og tilstanden til B-bryggen som skulle belyses.

Bryggekomiteen fikk følgende mandat:

Mandat: Gå gjennom foreningens bryggeanlegg og lage en plan på oppgradering og utskifting for framtiden. Forslag til en plan skal legges fram for styret innen årsmøtet 2017. Komiteens leder skal rapportere til styret ved hvert styremøte. Det er styret som har beslutningsmyndighet til alle tiltak som skal gjennomføres.

Gjennom arbeidet i bryggekomiteen kom det opp to saker som berørte forhold som komiteen følte gikk utenfor mandatet.

1. Helhetlig kartlegging og analyse av småbåthavner i Sarpsborg kommune.
Se vedlegg...småbåthavnrapport
2. Fasiliteter på land og utvikling av foreningens seilerhytte.

Styret la fram Bryggekomiteens forslag for årsmøtet 2017:

Forslag

Bryggekomiteen anbefaler styret å tenke helhet og ikke forhaste seg med mindre enkeltinvesteringer i anlegget. Det vil være viktig å ha en plan for framtiden og vite hvor vi vil før vi setter gang med utskifting av brygger.

Bryggekomiteen og styret har hatt flere møter med arkitekt i løpet av høsten, og det er skissert noen muligheter for å starte en prosess med detaljregulering av området.

Dette vil medføre noe behov for ytterligere vedlikehold på B og C, fram til planene settes i verk. Moringer, kjettinger og innfesting inspiseres/utbedres før sesongen.

Det er på grunn av momentene over ikke startet detaljplanlegging av anlegget, men det er skissert noen tanker og muligheter som vi kan legge fram.

På bakgrunn av dette, vedtok årsmøtet 2017 følgende:

1. Utredning

Med utgangspunkt i bryggekomiteens rapport, samt småbåthavnrapport fra Sarpsborg kommune, foreslår styret å utrede foreningens muligheter i et større perspektiv. Utredningen skal omfatte bryggeanlegg og hytte. Behov for detaljregulering skal kartlegges i samråd med Sarpsborg kommune.

Det settes av kr 250.000,- i budsjett 2017 til formålet.

Utredningen presenteres i første omgang på et medlemsmøte etter sommeren 2017. Forslag til beslutning legges frem for årsmøte 2018. Eventuelt ekstraordinært årsmøte høsten 2017.

Se vedlegg:...bryggekomiteens vurdering

Styrets arbeid etter vedtak på årsmøte 2017

1. Tegnet skisser til nytt klubbhus i samarbeid med arkitektfirmaet Arkama AS
2. Tegnet skisser til 2 alternative løsninger for brygger i samarbeid med Arkama AS
3. Møter med Sarpsborg kommune.
4. Møter med grunneier
5. Møte med de nærmeste hyttenaboene
6. Møte med de som har båtplasser på B-brygga. (Granholmen og Saltholmen)
7. Diskutert løsning med medlemmer.
 - a. Tur og hav.
 - b. Jollegruppa
8. Møte med banken.
9. Innhentet budsjettpriser på brygger
10. Innhentet budsjettpriser på klubbhus og grunnarbeid
11. Verdivurdering av eksisterende seilerhytte
12. Medlemsmøte

Vurderinger

Brygger:

Styret har lagt stor vekt på rapporten, "Helhetlig kartlegging og analyse av småbåthavner i Sarpsborg kommune". I denne rapporten er det skissert ca 8300 kvm totalt område utnyttet til brygger. Rapporten viser en løsning med 3 brygger. Styret har i tillegg laget et alternativ med 2 brygger som dekker et like stort areal.

Styret har hatt dialog med en leverandør for å anslå hva kostnaden vil være. Siden begge alternativene har like mange båtplasser, og dekker et like stort areal, har vi i denne omgang ikke gått i detalj på investeringene, men valgt å anslå en total pris på kr. 6000.000,- på begge alternativene.

I kalkylen er det for enkelhets skyld lagt til grunn kun 5-meters plasser, og noen 3-meters plasser. Det er også lagt til grunn 80% utnyttelse. Kalkylen viser, etter styrets mening at en investering i brygger bør kunne gi et godt og viktig bidrag til foreningens økonomi. Siden dette er en langsiktig investering, er det imidlertid viktig å avklare flere detaljer og vurdere risikoen, før det kan konkluderes.

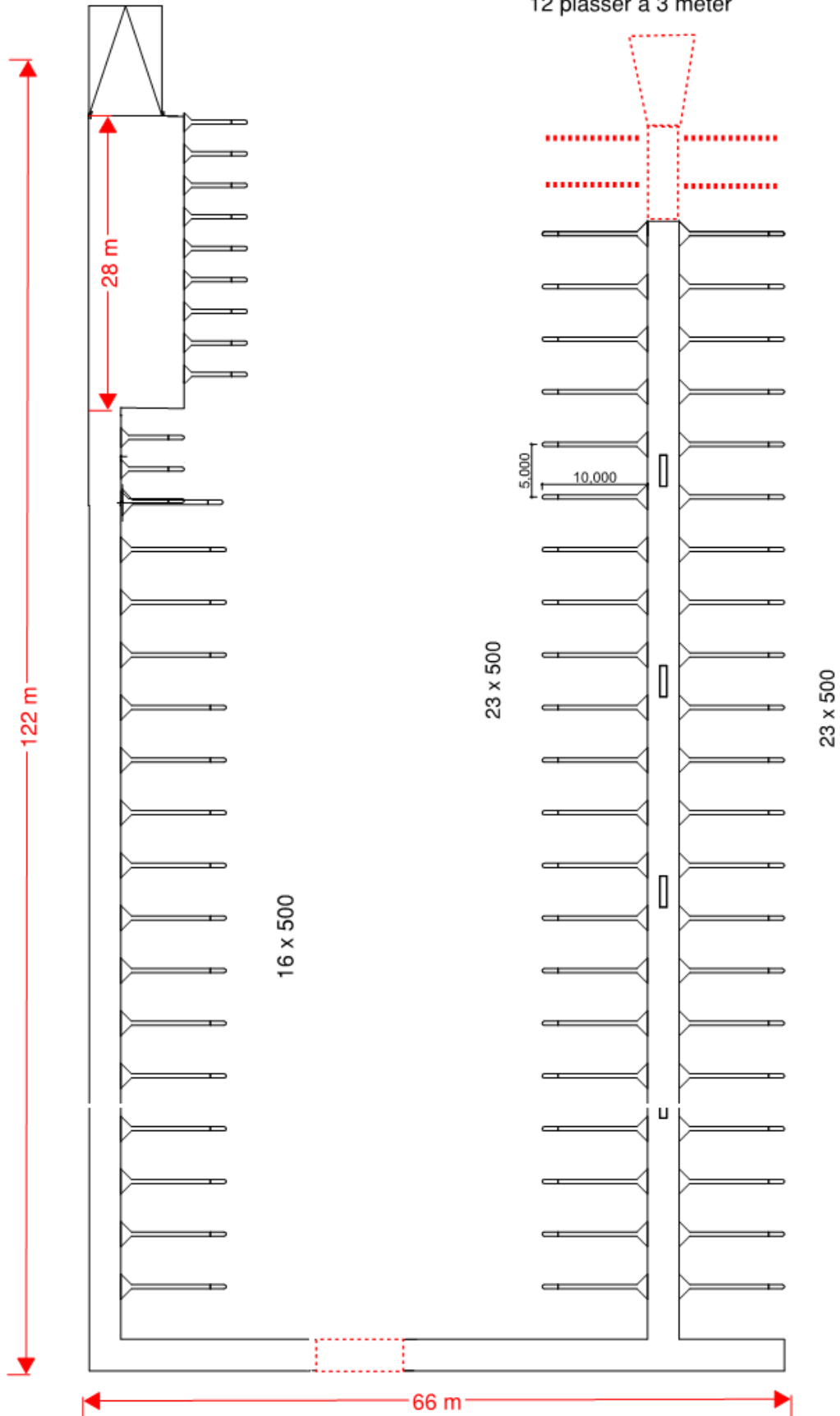
Kalkyle brygger

FORUTSETNINGER								
INNTEKTER	Antall 5 meters plasser	58						
	Antall 3 meters plasser	12						
	Årsleie 5 meters plass	10 000						
	Årsleie 3 meters plass	3 000						
	Inntekt år 1 (full utnyttelse)	616 000						
	Utnyttelsesgrad	80 %						
	Inntekt år 1 (reduert utnyttelse)	492 800						
UTGIFTER	Total investering	6 000 000						
	Tilskudd	1 500 000						
	Netto investering	4 500 000						
	Rentesats	4,5 %						
	Nedbetalingstid (år)	20						
	Årlig prisøkning	2,0 %						
	Vedlikehold år 1	40 000						
	Årlig vedlikeholdsøkning	10 %						

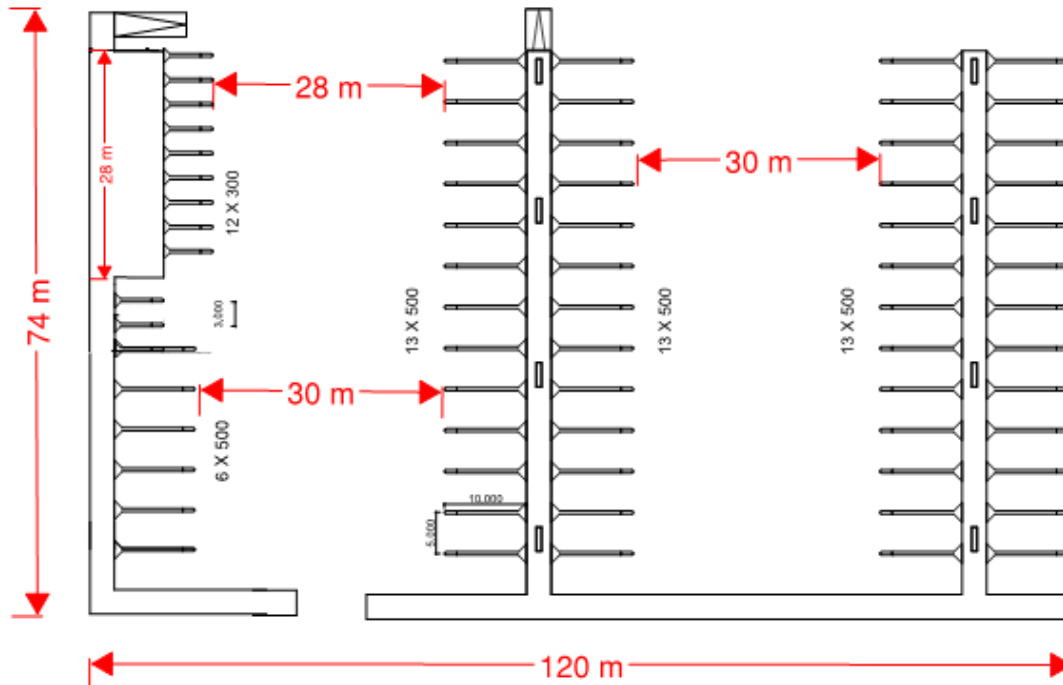
RESULTATUTVIKLING

	År	Inntekt	Renter	Avskrivninger	Vedlikehold	Resultat	Avdrag	Likviditet
RESULTAT / LIKVIDITET	1	492 800	199 594	300 000	40 000	-6 794	142 036	151 169
	2	502 656	193 069	300 000	40 000	9 587	142 569	167 018
	3	512 709	192 512	300 000	40 000	20 197	143 104	177 093
	4	522 963	191 953	300 000	40 000	31 010	143 640	187 370
	5	533 423	191 392	300 000	40 000	42 031	144 179	197 852
	6	544 091	190 828	300 000	50 000	53 263	144 720	208 543
	7	554 973	190 263	300 000	50 000	64 710	145 262	219 448
	8	566 072	189 695	300 000	50 000	76 377	145 807	230 570
	9	577 394	189 125	300 000	50 000	88 269	146 354	241 915
	10	588 942	188 553	300 000	50 000	100 388	146 903	253 486
	11	600 720	187 979	300 000	60 000	112 741	147 454	265 288
	12	612 735	187 403	300 000	60 000	125 332	148 007	277 325
	13	624 990	186 825	300 000	60 000	138 165	148 562	289 603
	14	637 489	186 244	300 000	60 000	151 245	149 119	302 126
	15	650 239	185 662	300 000	60 000	164 578	149 678	314 900
	16	663 244	185 077	300 000	70 000	178 167	150 239	327 928
	17	676 509	184 490	300 000	70 000	192 019	150 803	341 217
	18	690 039	183 900	300 000	70 000	206 139	151 368	354 771
	19	703 840	183 309	300 000	70 000	220 531	151 936	368 595
	20	717 917	182 715	300 000	70 000	235 201	152 505	382 696

Alternativ med 2 brygger
Ca 8000 kvm
58 plasser a 5 meter
12 plasser a 3 meter



Alternativ med 3 brygger
ca 8000 kvm
58 plasser a 5 meter
12 plasser a 3 meter



Hytte / Klubbhus:

Styret mener dages seilerhytte i stor grad har utspilt sin rolle. Den er stor og uhensiktsmessig til formålet. Vi opplever at både jollegruppen og tur- og havseilerne i svært liten grad bruker hytta ved treninger og onsdagsseilaser. Av den grunn har foreningen satt opp både kiosk og telt i nærheten av bryggene.

Kostnader ved drift og vedlikehold blir også unødvendig store med en så stor hytte.

I tillegg er det behov for en betydelig påkostning i de nærmeste årene, for å løfte seilerhytta opp på et akseptabelt nivå.

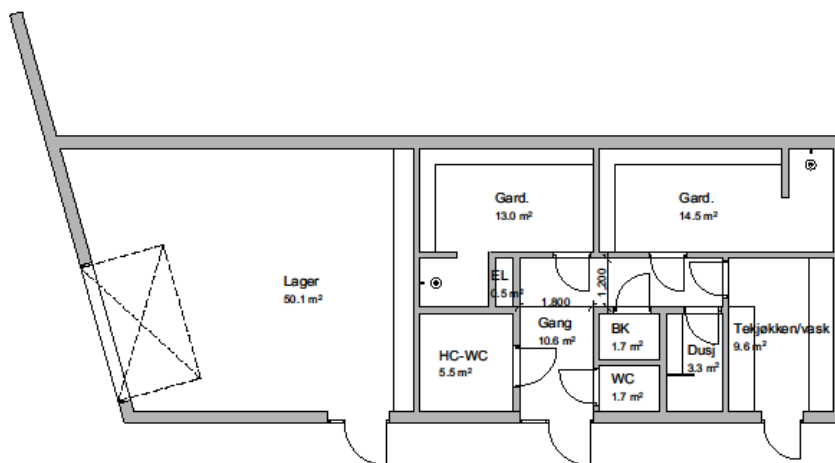
Både utleie til selskaper og annen aktivitet har vært forsøkt gjennom flere år. Styret kan ikke se at dette har gitt forsvarlige resultater.

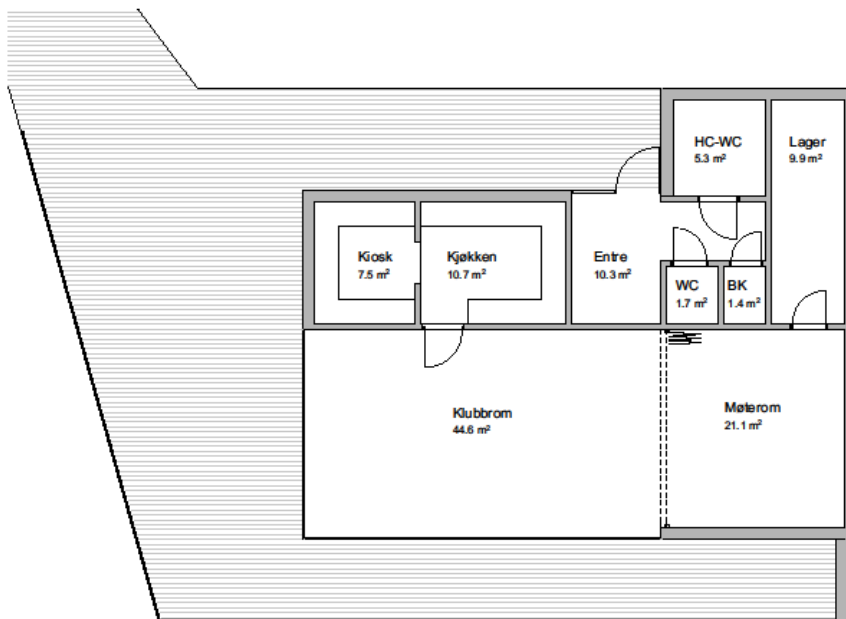
Styret har innhentet priser og vurdert kostnaden ved å bygge nytt klubbhus:

	eks mva	mva
Utsprengning av tomt og bortkjøring av masser (grunnlag for tilskudd)	400 000	
Grøft for vann- og avløp inkl pumpesystem, vann- og avløpsledninger	600 000	150 000
Utomhusarbeider, asfaltering	400 000	100 000
Klubbhus (Grunnlag for tilskudd)	5 000 000	
Sum	6 400 000	250 000
Tilskudd 1/3 av kostnad (5400000)	1 800 000	
Sum eks mva fratrukket tilskudd	4 600 000	
Ca 20% usikkerhet	1 000 000	
Sum eks mva	5 600 000	
Mva	250 000	
Sum budsjett	5 850 000	

Verdien på dagens seilerhytte er antydnet til ca kr 6.000.000,-

Mulig løsning for nytt klubbhus ved bryggene.





1640 - Sarpsborg Seilforening

Arkama AS, Odførelse Voldens vei 3, 1850 Mysen, tlf. 89 89 09 11, fax: 89 89 28 56, epost: post@arkama.no

Plan 1. Etasje

DATO: 23.06.2017 MÅLESTOKK: 1:100

REV: TEGN.NR: A21

Konklusjon:

Styret mener det nå er riktig å sette i gang prosessen for å få til en detaljregulering både med tanke på brygger og hytte. En reguleringsprosess er omfattende og kostbar, så det er lite hensiktsmessig å først regulere for utvidelse av brygger, for så senere å regulere for bygging av klubbhus.

Videre mener styret det er riktig å igangsette detaljregulering for en løsning med 2 brygger.

- Det gir en noe enklere mulighet for trinnvis bygging.
- Det gir litt mer fleksibilitet øst /vest
- Tilgangen til land er lettere
- Antatt noe mindre utfordrende i forhold til naboer.
- Gode forhold for gjestende båter

Styret mener videre det er avgjørende å avklare reguleringen, før det legges alt for mye ressurser i detaljplanleggingen av både brygger og klubbhus. Vi mener det foreligger et godt grunnlag å arbeide videre med, men det er mange detaljer som må på plass før vi har et godt beslutningsgrunnlag.

Styret mener at foreningens forskjellige interessegrupper nå bør trekkes inn i detaljarbeidet med brygger og klubbhus parallelt med reguleringsprosessen.

Sarpsborg 06/11-2017

Styret