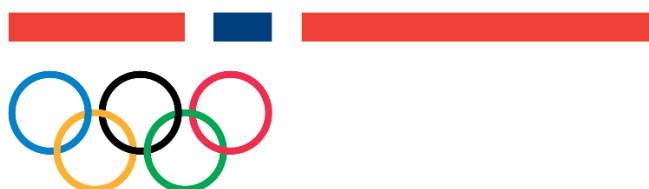


# Sakliste

Oslo Idrettskrets ekstraordinært ting

NORGES  
IDRETTSFORBUND  
Oslo Idrettskrets



**Mandag 21. oktober 2019**

# **Oslo Idrettskrets' ekstraordinært ting**

**Mandag 21. oktober 2019**

## **Sakliste**

### **Åpning av OIKs ekstraordinære ting**

- Sak nr. 1 Godkjenning av fremmøtte representanter
- Sak nr. 2 Godkjenning av innkalling
- Sak nr. 3 Godkjenning av forretningsorden
- Sak nr. 4 Godkjenning av saklisten
- Sak nr. 5 Valg av dirigenter, sekretærer, underskrivere av protokollen, tellekorps og redaksjonskomité
- Sak nr. 6 Behandling av økonomisk ramme og låneopptak til realisering av nytt Osloidrettens Hus

Avslutning

## Sakenes behandling

**Åpning:** Oslo Idrettskrets' leder åpner tinget

<b>Sak nr. 1:</b>	<b>Godkjenning av fremmøtte representanter</b>
-------------------	--

Listen over fullmakter er kontrollert av kretsstyret og sekretariatet.

**Innstilling:** Listen over representanter godkjennes.

<b>Sak nr. 2:</b>	<b>Godkjenning av innkalling</b>
-------------------	----------------------------------

**Innstilling:** Innkallingen godkjennes.

<b>Sak nr. 3:</b>	<b>Godkjenning av forretningsorden</b>
-------------------	--

Følgende forretningsorden foreslås:

### Punkt 1

Tinget ledes av valgte dirigenter. Disse ordner ledelsen av møtet seg imellom. Protokollen føres av de valgte sekretærer som seg imellom fordeler arbeidet.

### Punkt 2

Ingen representanter gis rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak/til samme forslag. Med unntak for innledningsforedraget settes taletiden til tre minutter første gang, to minutter andre gang og ett minutt tredje gang. Representanter som forlanger ordet til forretningsorden har ett minutts taletid. Dirigentene kan foreslå forkorting av taletiden og strek etter de inntegnede talere.

### Punkt 3

Øvrige representanter uten stemmerett som tingoppnevnte utvalg, generalsekretær, revisor er underlagt de samme bestemmelser.

### Punkt 4

Alle forslag må innleveres skriftlig til dirigentene, undertegnet med representantens navn og organisasjonens navn. Tidligere forslag kan ikke trekkes tilbake, og nye forslag ikke settes frem etter strek er satt, eller etter at saken er tatt opp til votering.

Forslag kan bare fremmes i saker som står på saklisten.

**Punkt 5**

Alle vedtak og valg avgjøres ved flertall av de avgitte stemmer, med de unntak Oslo Idrettskrets' lov fastsetter.

Blanke stemmer telles ikke, og stemmene regnes som ikke avgitt.

**Punkt 6**

I protokollen føres inn de som har hatt ordet i en sak, og alle forslag og vedtak som er gjort med antall stemmer for og i mot.

**Innstilling: Den fremlagte forretningsorden godkjennes**

<b>Sak nr. 4:</b>	<b>Godkjenning av saklisten</b>
-------------------	---------------------------------

**Innstilling: Saklisten godkjennes**

<b>Sak nr. 5:</b>	<b>Valg av:</b>
-------------------	-----------------

- dirigent
- to sekretærer
- to til å underskrive protokollen
- fem til tellekorps
- tre til redaksjonskomité

**Innstilling:**

**Dirigent: - Kathe Langvik**

**Sekretærer:**

- Kjetil Moberget
- Astrid Johannessen

**Underskrivere av protokoll:**

- Forslag fremmes på tinget

**Tellekorps:**

- Forslag fremmes på tinget

**Redaksjonskomité:**

- Forslag fremmes på tinget

<b>Sak nr. 6:</b>	<b>Behandling av økonomisk ramme og låneopptak til realisering av nytt Osloidrettens Hus</b>
-------------------	--

**Innstilling: Kretstinget godkjenner de fremlagte økonomiske rammer for realisering av nytt Osloidrettens hus, herunder opptak av lån på inntil kr 450 millioner kroner.**

## Sak nr. 6 Behandling av økonomisk ramme og låneopptak til realisering av nytt Osloidrettens Hus

Kretsstyret ber tinget om fullmakt til opptak av lån på inntil kr 450 millioner, og om å godkjenne de fremlagte økonomiske rammer for realisering av nytt Osloidrettens Hus.

Oslo Idrettskrets vil utvikle dagens Osloidrettens Hus og deler av bygningsmassen tilknyttet Ekeberg Idrettshall til et nytt Osloidrettens Hus.

Bakgrunnen for prosjektet er todelt:

1. Sikre bærekraftig drift og opprettholde/utvikle Osloidrettens hus som attraktivt for leietagere og Osloidrettens øvrige behov.
2. Utnytte idrettens bebygde arealer på Ekeberg og bidra til en helhetlig idrettspark.

### Hovedutfordringer med dagens løsninger i Osloidrettens hus

Dagens Osloidrettens hus har en svært dårlig arealutnyttelse og kapasiteten er sprengt. Bygningskvaliteten er dårlig og driftskostnadene er høye.

Et nybygg etter dagens behov og standarder er eneste realistiske farbare vei for å kunne opprettholde Osloidrettens hus som et attraktivt og samlende møtested for Osloidretten.

### Løsning

Bygge nytt Osloidrettens Hus og rehabilitere eksisterende Osloidrettens Hus innen rammene gitt av bystyret gjennom «områdeplan for Ekeberg natur- og idrettspark» vedtatt i desember 2016 og reguleringsplan vedtatt av bystyret i september 2019.

### Hva skal bygges

1. Nytt Osloidrettens Hus hvor dagens garderobes er ved Ekeberg Idrettshall ligger. Bygget skal inneholde Osloidrettens Hus, deler av Idrettens helsesenter og undervisningsfasiliteter for offentlig videregående skole.
2. Dagens Osloidrettens Hus skal rehabiliteres og Idrettens Helsesenter skal leie disse lokalene. Barnehagen som ligger i første etasje skal videreføres.
3. Nye garderobes tilhørende Ekeberg Idrettshall

### Økonomi

Kostnader	Budsjett NOK
Byggekostnader	358 000 000
Midlertidig drift OIK	3 000 000
Midlertidig barnehage og garderobe	4 000 000
Byggherrekostnader	15 000 000
Byggelånsrenter	12 000 000
Usikkerhetsavsetning /reserve	60 000 000
<b>Sum kostnader eks. mva.</b>	<b>452 000 000</b>
MVA	113 000 000
<b>Sum kostnader inkludert MVA</b>	<b>565 000 000</b>

<b>Finansiering</b>	Budsjett NOK
Egenkapital	10 000 000
Spillemidler	7 000 000
Tilskudd Oslo kommune	40 000 000
Utdanningsetaten	8 000 000
Kompensatorisk mva - refusjon	50 000 000
Låneramme KLP	450 000 000
<b>Sum finansiering</b>	<b>565 000 000</b>

### **Driftsbudsjett**

<b>Inntekter</b>	År 1	År 2	År 3
Idrettens leietakere	8 105 000	8 234 680	8 366 435
Utdanningsetaten	16 800 000	17 068 800	17 341 901
Felleskostnader	2 500 000	2 540 000	2 580 640
<b>Sum inntekter</b>	<b>27 405 000</b>	<b>27 843 480</b>	<b>28 288 976</b>

<b>Utgifter</b>			
Driftskostnader	6 640 000	6 753 240	6 893 455
Mellomfinansiering spillemidler (5mill, 2,5%, KLP pt rente)	1 250 000	612 500	0
Kostnad lån (450mill, 38+2 år, 2,56% fastrente 10år, annuitet)	11 520 000	18 661 130	18 661 130
Sum utgifter	19 410 000	26 026 870	25 554 585
<b>Resultat</b>	<b>7 995 000</b>	<b>1 816 610</b>	<b>2 734 391</b>

Kretsstyret mener de foreliggende planer og budsjett er økonomisk sunne og vil gi Oslo Idrettskrets et økonomisk tilskudd hvert år fra ferdigstillelse.

Kretsstyrets innstilling:

**Kretstinget godkjenner de fremlagte økonomiske rammer for realisering av nytt Osloidrettens hus, herunder opptak av lån på inntil kr 450 millioner.**

Vedlegg:

1. Prosjektbeskrivelse

## Prosjektbeskrivelse

De ytre rammer og mulighetsrom for utviklingsplanene ble vedtatt av bystyret i desember 2016 gjennom «områdeplan for Ekeberg natur- og idrettspark». Det er uttrykt en politisk forventning om at OIK utnytter det mulighetsrom som er gitt av bystyret, herunder legger til rette for samarbeid mellom idrett og skole.

Planforslaget for Ekebergveien 101 (detaljregulering) ble vedtatt av bystyret 4.september. Nøkkeltall for planforslaget:

- Planområdet utgjør 36 065 kvm og eies av Oslo kommune.
- Planområdet omreguleres fra friområde/park til i hovedsak barnehage, undervisning, idrettsanlegg og torg.
- Formålet idrettsanlegg kan i tillegg til haller og treningsrom med tilhørende funksjoner omfatte administrasjon og helsetjenester knyttet til idrett.
- Maksimalt tillatt bruksareal er 31 500 m<sup>2</sup> BRA. Av dette kan areal for undervisning maksimalt utgjøre 4 500 m<sup>2</sup> BRA.
- Areal for barnehage skal utgjøre minst 750 m<sup>2</sup> BRA.
- Samlet bebyggelse areal (BYA) for bebyggelse skal ikke overstige 13 000 m<sup>2</sup>.

### Beskrivelse av prosjektets organisering og plan for gjennomføring.

Det er foretatt vurderinger av om vår bygningsmasse og byggeprosjekt bør skilles ut i et eget aksjeselskap. Wikborg Rein har foretatt skatt- og mva-messige vurderinger og ser ingen fordeler ved å etablere egen selskapsstruktur utover eventuelt å redusere risiko for kjernevirksomheten. Tvertom er det tilsynelatende kompliserende og vil bli en unødvendig administrativ belastning og mer krevende for gjennomføring.

Den økonomiske risikoen vurderes samlet sett som svært lav. Byggteknisk er nytt Osloidrettens hus relativt enkel, og grunnforholdene er fast fjell. Kvalitetssikrede kostnadsrammer for byggeprosjekt inkl risikoavsetninger skal gi trygghet for at entreprenør leverer forventet kvalitet innenfor avtalt totalentreprise. OIK vil være 100% utsolgt på sine areal fra første dag og ha trygghet for inntekter som dekker løpende kapital- og driftskostnader.

På bakgrunn av risikovurderingen legges prosjektet direkte inn i linjefunksjonene i Oslo Idrettskrets. OIK har knyttet til seg kompetanse og kapasitet til å:

- Betale riktig pris, dvs være i stand til å evaluere og vurdere kalkyler, beregninger og tilbud som entreprenør legger frem for godkjenning.
- Sikre at OIK bestiller og mottar gode løsninger og riktig kvalitet.
- Håndtere risiko og ha juridisk trygghet for hvem som bærer ansvaret ved eventuelle kostnadsoverskridelser.

Roller i prosjektorganisasjonen per dato:

- Prosjekteier: - kretsstyret eier prosjektet og vedtar rammene og føringene for prosjektets administrasjon, herunder gir nødvendige fullmakter til generalsekretær.
- Prosjektansvarlig: - generalsekretæren har det øverste administrative ansvaret for byggeprosjektet, inngår avtaler på vegne av OIK som byggherre og rapporterer til prosjekteier.
- Byggherres prosjektdirektør: - innleid prosjektdirektør Simen Bakken vil være generalsekretærens høyre hånd, nærmeste rådgiver og utførende i prosjektoppgaver på vegne av OIK. Prosjektdirektør er ansvarlig for samlet rapportering til kretsstyret via generalsekretær.
- Byggherreombud: - byggherreombudets primære oppgave er å ivare alle byggherres funksjoner overfor entreprenør og sikre at økonomi, fremdrift og kvalitet er i samsvar med inngåtte kontrakter.

OIKs byggeprosjekt er inndelt i tre delprosjekt med egne budsjett og kontrakter:

- Midlertidig barnehage: idrettsbarnehagen i 1.etg må ut og inn i midlertidige løsninger før oppstart
- Ny utvidet lokale for Idrettens helsesenter (IHS): omhandler full rehabilitering av dagens kontorbygg og tilpasning for Idrettens helsesenter.
- Nye Osloidrettens Hus: omhandler riving av sidebygg til Ekeberghallen og bygging av nytt Osloidrettens hus.

Internt prosjektteam/styringsgruppe i OIK vil bestå av generalsekretær, prosjektdirektør og byggherreombud i samspill med nøkkelpersoner i OIKs stab.

### **Kostnadsrammer**

Kostnadsrammer for planlagt byggeprosjekt er angitt i tabellen nedenfor. Kalkyler er basert på oppdaterte estimat fra Backe Idrettsbygg og Backe Stor-Oslo AS. Beregningene er basert på planer og tegningsstatus per tidlig september 2019. Det vil bli mindre endringer på tegninger, men slike endringer vil ikke endre grunnlaget for kalkylene vesentlig.

Bindende maksimalpriser fra Backe Stor-Oslo AS vil foreligge før ekstraordinært kretsting. Plan for å lande endelige kostnader og bindende avtaler er som følger:

	<b>Budsjett NOK</b>	<b>Merknad</b>
Rehab dagens bygg - Idrettens helsesenter (2275+500m2)	78 000 000	1)
Nytt Osloidrettens hus (8800m2)	260 000 000	2)
Nye garderober Ekeberghallen	20 000 000	3)
Midlertidig drift OIK	3 000 000	4)
Midlertidig barnehage og garderobe	4 000 000	5)
Byggherrekostnader	15 000 000	6)
Byggelånsrenter	12 000 000	7)
Usikkerhetsavsetning /reserve	60 000 000	8)
<b>Sum kostnader eks. mva.</b>	<b>452 000 000</b>	
MVA	113 000 000	9)
<b>Sum kostnader inkludert MVA</b>	<b>565 000 000</b>	

### Merknader:

- 1) Omfanget inkluderer del i 1.etg i nytt Osloidrettens hus.
- 2) Kalkylen gir en pris per kvm på kr 29.545. Eventuelle ekstrakostnader som vil påløpe grunnet Utdanningsetatens krav finansieres etter inngått avtale.
- 3) En konsekvens av Utdanningsetatens behov er at det areal som tidligere var avsatt til garderobeformål er frigjort til skolens bruk og garderoberne flyttes til nytt påbygg på søndre kortende av Ekeberghallen.
- 4) Midlertidig drift OIK omfatter flyttekostnader og økt kostnader ved leie av midlertidige lokaler.



- 5) Midlertidig barnehage og midlertidige garderober for Ekeberghallen er basert på mottatte tilbud fra leverandører.
- 6) Våre byggherrekostnader er knyttet til byggherreombud, prosjektdirektør, juridisk bistand, samt annen aktuell bistand i prosjektets gjennomføring.
- 7) Byggelånsrente er basert på forventet byggekostnad og mottatt tilbud fra KLP.
- 8) Det er satt av en usikkerhetsavsetning på 15%, kr 60 mill. Usikkerhetsavsetningen går inn som del av den rammen som kretstinget må vedta. Det er kretsstyret som skal disponere usikkerhetsavsetningen. Generalsekretæren må legge fram en sak for styret for å kunne løse ut denne, eller deler av den.

Normal usikkerhetsavsetning hos KID i tidlig fase av prosjekter er 20 %. 15% synes tilstrekkelig all den tid:

- prosjektene er godt gjennomarbeidet, og entreprenør har hatt ansvar for alt prosjektarbeid frem til dags dato.
  - grunnforholdene er svært gode, og prosjektene innebærer ikke etablering av kjeller utover begrenset teknisk rom.
  - estimatene fra entreprenør innebærer i seg selv en risikovurdering.  
Usikkerhetsavsetningen er egen reserve utover entreprenørens egne anslag.
- 9) Prosjektet vil med 99% sannsynlighet motta omlag 20 millioner kroner i mva - kompensasjon fra frivillig sektors ordning. Denne kompensasjonen tas ikke med i beregningene da den er en rammestyrt ordning og ikke rettighetsbasert.

I det videre arbeid vil vårt byggherreombud vært involvert i all detaljprosjektering og kvalitetssikre alle kalkyler til det beste for våre behov og krav.

## Finansiering

Finansieringsplan ut fra maksimal kostnadsramme er som følger:

		Merknad
Egenkapital	10 000 000	1)
Spillemidler	7 000 000	2)
Tilskudd Oslo kommune	40 000 000	3)
Utdanningsetaten	8 000 000	4)
Kompensatorisk mva - refusjon	50 000 000	5)
Låneramme KLP	450 000 000	6)
<b>Sum finansiering</b>	<b>565 000 000</b>	

### Merknader:

- 1) Det foreslås at 10 mill disponeres fra fri egenkapital.
- 2) Forhåndsgodkjenning på kr 7 mill er mottatt av KUD.
- 3) Det er søkt om kr 40 mill i investeringstilskudd fra Oslo kommune. Det forventes at slik støtte vil bli gitt, men det hefter en usikkerhet ved beløpets størrelse.
- 4) Prosjektutviklingen med utgangspunkt i UDEs reviderte behov og planlagt forprosjekt antas påført ekstra kostnader. Avtale med UDE tilsier at slike kostnader skal kompenseres særskilt. Kr. 8 mill er et forsiktig anslag.
- 5) Utdanningsetatens andel av totalprosjektet tilsier at denne kompensasjonen vil bli utbetalt gjennom byggetiden.
- 6) Indikativt tilbud fra KLP er mottatt og det legges til grunn annuitetslån over 38+2 år, 2,56% fastrente i 10år.