

HVA KJENNETEGNER EN GOD ANLEGGSPROSESS?

- og hvorfor er prosessen så viktig?

Hvem er Backe Idrettsbygg?

Om Backe Idrettsbygg



Utvikler, finansierer og
prosjekterer idrettsbygg



Medarbeidere med kompetanse
innen arkitektur, forretningsutvikling og økonomi



Sentral godkjenning i tiltaksklasse 3
innen arkitektur og prosjektering

En del av Backe



Vi har alltid en entreprenør med oss i utviklingen av
løsningene fordi vi har som mål å etablere markedets
mest funksjonelle bygg til en rimelig kostnad



Som en del av et større Backe har vi
tilgang til konsernets spisskompetanse
og samlede ressurser

Hva gjør Backe Idrettsbygg?

Vi tilbyr en samarbeidsmodell der idrettslag kan ha én partner gjennom hele prosessen fra idé til ferdig idrettsbygg

FORRETNINGSUTVIKLING

Sammen med idrettslaget definerer vi et forretningskonsept for etableringen og fungerer som idrettslagets prosessleder.

FINANSIERING

Vi bistår idrettslaget med å sikre finansieringsløsninger for både investering og drift

- Spillemidler og mva-kompensasjon
- Kommunal lånegaranti
- Kommunale investerings- og driftstilskudd
- Leieavtaler
- Private tilskudd

PROSJEKTERING

Våre arkitekter tegner og beskriver bygget vi sammen med idrettslaget har programmert. Vi håndterer byggesak og koordinerer eksterne prosjekterende.

BYGGING

Vi utvikler prosjektet sammen med idretten under en forutsetning om at et entreprenørselskap i Backe skal bygge med et på forhånd avtalt påslag. Dette er en forretningsmodell landets største idrettslag og idrettskretser har vist å sette pris på

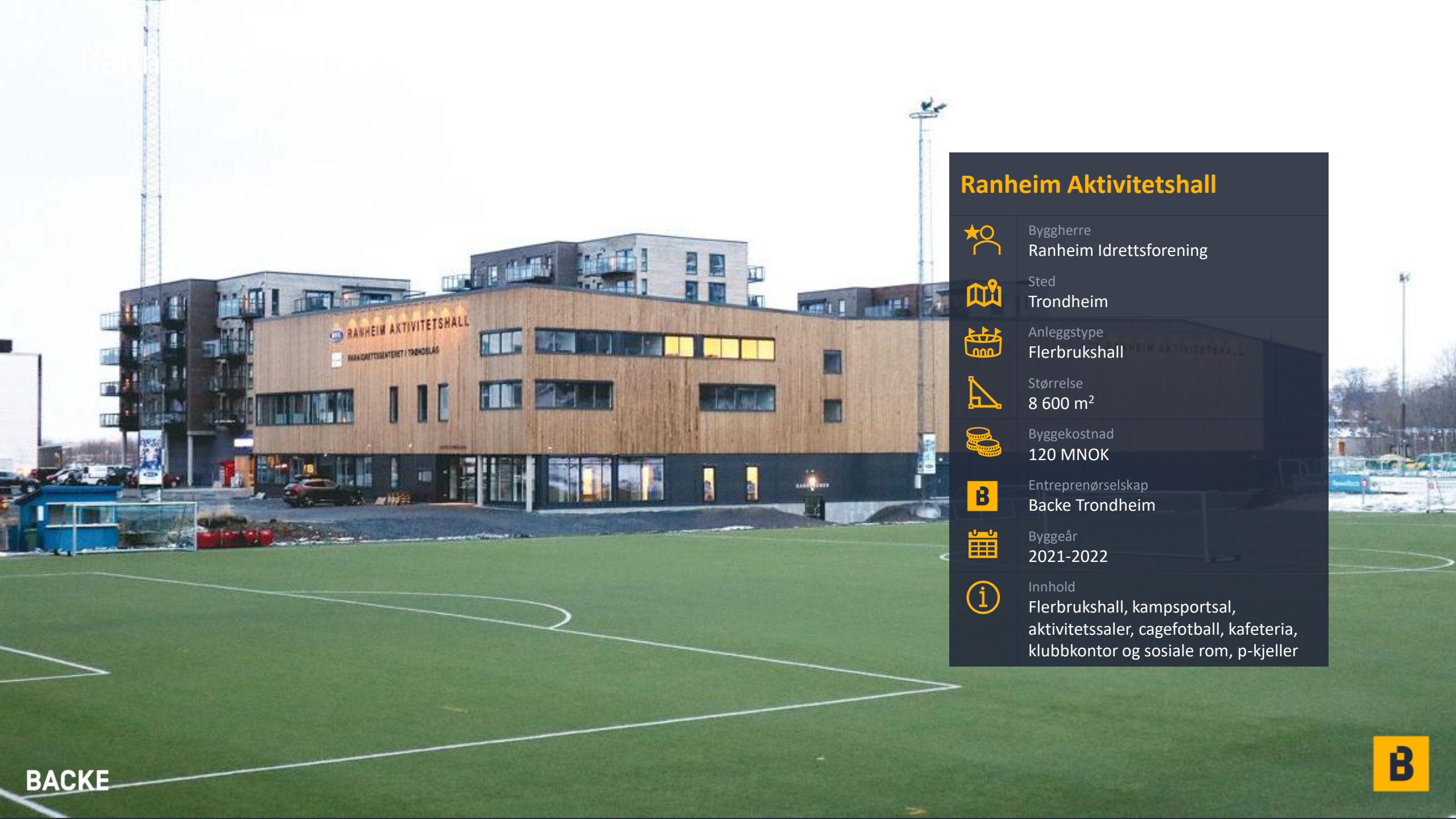
Våre kunder



BACKE



Ranheim Aktivitetshall



Ranheim Aktivitetshall



Byggherre
Ranheim Idrettsforening



Sted
Trondheim



Anleggstype
Flerbrukshall



Størrelse
8 600 m²



Byggekostnad
120 MNOK



Entreprenørselskap
Backe Trondheim



Byggeår
2021-2022



Innhold
Flerbrukshall, kampsportsal,
aktivitetssaler, cagefotball, kafeteria,
klubbkontor og sosiale rom, p-kjeller

Sandnes Sparebank Arena



Byggherre
Sandes Arena AS



Sted
Melshei, Sandnes



Anleggstype
Arenahus ved rulleskianlegg



Størrelse
1 240 m²



Byggekostnad
23 MNOK



Entreprenørselskap
Backe Rogaland



Byggeår
2021-2022



Innhold
Overnattingslokaler, aktivitetssal,
spinningsal, garderober, sosialt rom,
kafeteria, kontor og møterom





Jørpeland Flerbrukshall



Byggherre
Strand kommune



Sted
Jørpeland



Anleggstype
Flerbrukshall



Størrelse
7 600 m²



Byggekostnad
90 MNOK



Entreprenørselskap
Backe Rogaland



Byggeår
2020-2021



Innhold
Dobbel flerbrukshall, kampsportsal, treningsrom, buldrevegg, kafeteria, møterom og sosiale rom.

Eika Fet Arena



Byggherre
Fet Idrettslag



Sted
Fetsund



Anleggstype
Flerbrukshall



Størrelse
4 200 m²



Byggekostnad
74 MNOK



Entreprenørselskap
Backe Romerike



Byggeår
2016-2017



Innhold
Dobbel flerbrukshall,
klatrevegg/buldrevegg, treningssenter,
sosialt rom, kafeteria, utleielokaler

Eika Fet Arena



TRØGSTAD
SPAREBANK

«Det tok noen år fra Backe Idrettsbygg sådde idéen til vi var i mål. De var med hele veien og hjalp oss med alt fra budsjettering og økonomi til avtaler med kommunen og barnehagen. Uten deres innsats hadde vi nok ikke hatt en hall»

Atle Søgård, Daglig leder Fet IL

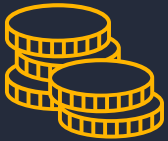
«En ting som jeg setter veldig pris på i ettertid er at tallene vi ble forelagt fra begynnelsen har vært frie fra overraskelser. Når vi nå er i det andre driftsåret ser vi at budsjettene som ble laget ut fra tallene som Backe Idrettsbygg opererte med, stemmer veldig bra»



PROSJEKTER UNDER UTVIKLING



Forutsetninger for en god anleggsprosess



Lik det eller ei – det er pengene som styrer

- Å drømme om flotte klubbhus, innovative aktivitetshus eller nye idrettshaller er flott
- Å formidle til kommunestyrene og kommuneadministrasjonene hvilket behov barn, ungdom og voksne har for disse møteplassene, er avgjørende for at det skal kunne etableres nye tilbud – prosjektene må sikres plass i kommunens behovsplan

Men – Ikke start et anleggsprosjekt kun på bakgrunn av at dere i idrettslaget kjenner på et stort behov

Hvorfor?

Rammevilkårene for nye idrettsbygg/anlegg er svært dårlige

- Økte byggekostnader siste 3-4 år
- Spillemiddelsatser på stedet hvil
- Økte finansieringskostnader/rentekostnader
- Behov for mellomfinansiering av mva-kompensasjon og spillemidler
- Økte driftskostnader
- Svake ordninger for kommunale driftstilskudd

Det er over 50 år siden rammevilkårene var så dårlige for etablering av nye idrettsbygg

Eksempel aktivitetshus



Aktivitetshus 1500 m²

aktivitetssal(er), garderober, sosialt rom, møterom, kontorer, vestibyle, cafe/kiosk, lagre, tekniske rom



Byggekostnad

25 000 kr/m² eks. mva.

Investeringsramme eks. mva	37 500 000
Spillemidler og andre etableringstilskudd	- 7 500 000
Lånegjeld	30 000 000

- Med dagens rentenivå på 5,75% og 38 års nedbetaling vil kapitalkostnadene utgjøre 2 millioner i året
- Legger vi til drifts- og vedlikeholdskostnader på 600 000 i året ender vi opp med en månedlig husleie på **217 000,-**

Etter 38 år vil idrettslaget ha betalt 45 millioner kroner bare i rentekostnader!

Og hva er det kommunene gir i tilskudd til slike aktivitetshus?

- eksempel Lillestrøm

- Lillestrøm kommune har det siste året gjennomført høring med idretten for å få til en samordning i støtte til idrettslagseide baner, klubbhus og idrettshaller.
- Som partner for Sørumsand IF har vi forsøkt å få spilt inn hva de faktiske kostnadene er forbundet med eierskap og forvaltning.
- Vi kan trygt si at vi ikke har lykket.
- Dette synliggjøres blant annet i hvilket tilskudd kommunen ser for seg å bidra med til drift av klubbhus/aktivitetshus som er eid av idrettslag.
- **Kommunen tilbyr nå 10 kroner per m² per år i driftstilskudd.**
- I følge kommunens KOSTRA-rapportering bruker kommunen selv i snitt 2 122kr per m² idrettsbygg

12559:	Beløp (1000 kr)	Utg. per m2 bygg (kr)
Hovedøkonomi for kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg	2022	2022
Leie av lokaler og grunn	1 277 000	
Avskrivninger	23 669 000	
Brutto driftsutgifter på funksjon/tjenesteområde	71 963 000	
Netto driftsutgifter på funksjon/tjenesteområde	60 040 000	
Korrigerte brutto driftsutgifter på funksjon/tjenesteområde	68 275 000	2 122,50
Brutto investeringsutgifter på funksjon/tjenesteområde	27 525 000	

Fet IL – Fedrelandet aktivitetshus 2 000

- Et prosjekt Backe Idrettsbygg AS nå skal utvikle sammen med Fet Idrettslag



Utgangspunkt:

Fedrelandet aktivitetshus 2 000 m² – 25 000 kr/m² eks. mva.

Byggekostnad (etter mottak av mva. komp.)	50 millioner
Tilskudd kommune og spillemidler	15 millioner
Låneopptak	35 millioner

Kapitalkostnad lån 38 år 5,75% rente 2 300 000 kroner (forutsetter kommunal garanti)

Årlige driftskostnader (350kr/m²) = 700 000 kroner

Sum årlige kostnader	3 000 000 kr
Kommunalt driftstilskudd (10kr/m ² /år)	-20 000 kr
Rest årlig husleie	2 980 000 kr

eller 248 000,- i måneden

Forskjellsbehandling mellom kommunalt eide og klubbeide anlegg er stor

- eksempel Bergen

Alvøen idrettshall



- Kommunal idrettshall under bygging
- 4000 m²
- Prosjektkostnad 255 millioner inkl. mva.

Bystyresak som viser hva kommunen budsjetterer i årlig kostnad:

Driftskonsekvenser:			
	Byrådsavd.	Tj.område	Beløp
Kalkulatoriske kostnader	BFNE	13	11 768 381
+ Faste stillinger komm.reg.	BBSI	13	1 400 000
+ Andre driftsutgifter	BBSI	13	507 000
+ FDV-utgifter	BFNE	13	4 148 000
+ Energikostnader	BFNE	13	340 000
= Sum driftskonsekvenser - (netto utgifter pr år):			18 163 381

18,2 millioner kroner årlig / 4 540 kr per m²

Og hva ville Alvøen mottatt i kommunalt driftstilskudd dersom et IL eide den?

- Svaret er at Bergen kommunes tilskuddsordning for klubbeide anlegg, som ble vedtatt i år, ville gitt denne hallen 650 000,- i årlig driftstilskudd
- Det er litt forskjell på 18 millioner i året og 650 000,-.
- På dette prosjektet, som er drøye 4 000 m² stort, ville 650 000,- ikke dekket stort mer enn energiregningen og noen doruller.

To av mine standard budskap til idrettsledere er

- Ikke selg dere for billig som kommunenes hjelpere
- Ikke vær utålmodig

Ikke selg dere for billig på anleggsfronten

– svake driftsvilkår vil gå ut over aktivitetsnivået til idrettslaget

- Helt siden gjenoppbyggingen etter 2. verdenskrig har norsk idrettsbevegelse og det offentlige hatt en grei ansvarsfordeling;
 - Det offentlige stiller med infrastruktur
 - Idretten stimulerer til og organiserer aktiviteten
- Det er store geografiske forskjeller i landet hva angår idrettens deltakelse også i etablering av infrastruktur. I enkelte regioner er det idrettens selv som har stått bak brorparten av banene, klubbhusene og idrettshallene. Jæren er et godt eksempel på en slik region.
- Skal idretten påta seg ansvaret med å bygge infrastruktur som baner, klubbhus og idrettsbygg, er det svært viktig at rammevilkårene disse anleggene sikres i driftsfasen er trygge.
- Det er dessverre en kjensgjerning at mange idrettslag sliter som anleggseier i dag. Kombinasjonen høye renter, høye energikostnader og økende vedlikeholdsbehov, er en kombinasjon som vil ende med at idrettslag må gi opp.
- Dette skjer samtidig med at et mindre kommunalt tilskudd, eller bare en liten økning i allerede etablert tilskudd, kunne ha reddet investeringen/tiltaket.
- For det er et faktum at det i 99% av alle kommuner er vanskeligere å få til driftsstøtte til et idrettslagseid prosjekt sammenliknet med å få justert budsjettet for et kommunalt eid prosjekt. Likebehandling finnes ikke.
- KOSTRA – tallene som vi var inne på viser dette med all mulig tydelighet.

Historien om finansieringen Nordstrandhallen er relevant

Avtale om samarbeid inngått våren 2013

- Fase 0 – avtale om at Backe Idrettsbygg AS ikke skulle fakturere eller tegne noe som helst før vi hadde sannsynliggjort at vi kunne sikre finansiering av hallen
- **Utfordring 1:** Bystyret i Oslo hadde vedtatt at kommunen ikke skulle yte lånegarantier til idrettslag
- **Utfordring 2:** Vi måtte få på plass en ordning med etableringstilskudd som supplerte spillemidlene
- **Utfordring 3:** Vi måtte sikre hallen tilstrekkelig med faste inntekter på dagtid fra kommunen (leie- eller driftsavtale)

I juni 2015 oppnådde vi at Oslo Bystyre vedtok ny politikk om *Realisering av idrettsanlegg gjennom samarbeid med idrettslag*

- *Det ble fastslått at kommunen heretter skulle kunne yte lånegarantier*
- *Det ble innført en ny ordning med etableringstilskudd*
- *Det ble innført en ny ordning med driftstilskudd*

Senere skulle Nordstrandhallen i 2016 motta:

- *lånegaranti for et lån stort kroner 73 millioner*
- *30 millioner i etableringstilskudd*
- *1,85 millioner i årlig driftstilskudd*

DERMED KUNNE IDRETTSLAGET VEDTA ETABLERINGEN

Nordstrand Arena



Byggherre
Nordstrand Idrettsforening



Sted
Oslo



Anleggstype
Flerbrukshall



Størrelse
8 500 m²



Byggekostnad
120 MNOK



Entreprenørselskap
Backe Romerike



Byggeår
2017-2018



Innhold
Elitearena håndball (dobbelhall) med
2000 tilskuerplasser, treningssenter,
kafeteria, møterom, sosiale rom,
utleielokaler, p-kjeller.



Hvorfor er denne historien relevant?

Fordi det er økonomien som avgjør om idrettslagene kan få realisert sine drømmer.

- Derfor anbefaler vi i Backe Idrettsbygg at prosjektet *Fra klubbhus til aktivitetshus* må jobbe systematisk for å sikre bedre rammevilkår for klubbeide anlegg

Viken Idrettskrets har allerede startet på dette viktige arbeidet. Idrettskretsen har tatt initiativ for å kartlegge hvilke kommuner som stiller lånegaranti og hvem som forskutterer spillemidler.

I fortsettelsen anbefaler vi at dere;

- Arbeider for at alle kommuner på Østlandet slutter seg til konkrete forslag som idrettsrådene fremmer til behandling;
 - At kommunene skal kunne stille med lånegarantier til IL – eide prosjekter
 - At kommunene skal forskuttere utbetaling av spillemidler OG mva – kompensasjon
 - At kommunene skal gi driftstilskudd til IL – eide aktivitetshus og idrettsbygg

KNR	Kommune	Signert avtal forskudd	Praktiseres forskudd	Signert avtale garanti	Praktiseres garanti
3012	Aremark	Nei	Ja	Nei	Ja
3025	Asker	Nei	Ikke alltid	Nei	Ikke alltid
3026	Aurskog-Høland	Nei	Ja	Nei	Ikke alltid
3024	Bærum	Nei	Ja	Nei	Ja
3005	Drammen	Nei	Ja	Nei	Ja
3035	Eidsvoll	Ja	Ja	Ja	Ja
3028	Enebakk	Nei	Ja	Nei	Ikke alltid
3050	Flesberg	Nei	Ja	Nei	Ikke alltid
3039	Flå	Nei	Ja	Nei	Ja
3004	Fredrikstad	Ja	Ja	Ja	Ja
3022	Frogn	Nei	Nei	Nei	Nei
3032	Gjerdrum	Ja	Ja	Nei	Nei
3041	Gol	Nei	Ja	Nei	Ja
3001	Halden	Nei	Ja	Nei	Ikke alltid
3042	Hemsedal	Ja	Ja	Nei	Ikke alltid
3044	Hol	Nei	Ja	Nei	Ja
3038	Hole	Nei	Ikke alltid	Nei	Ikke alltid
3037	Hurdal	Nei	Nei	Nei	Nei
3011	Hvaler	Nei	Nei	Nei	Nei
3014	Indre Østfold	Ja	Ja	Ja	Ja
3053	Jevnaker	Nei	Ja	Nei	Ja
3006	Kongsberg	Nei	Nei	Nei	Nei
3046	Krødsherad	Nei	Nei	Nei	Nei
3049	Lier	Nei	Nei	Nei	Ikke alltid
3030	Lillestrøm	Nei	Ja	Nei	Ikke alltid
3054	Lunner	Nei	Ikke alltid	Nei	Ikke alltid
3029	Lørenskog	Nei	Nei	Nei	Ikke alltid
3013	Marker	Nei	Nei	Nei	Ikke alltid
3047	Modum	Nei	Ja	Nei	Ja
3002	Moss	Nei	Nei	Nei	Ikke alltid
3036	Nannestad	Ja	Ja	Nei	Nei
3034	Nes	Ja	Ja	Nei	Ikke alltid
3040	Nesbyen	Nei	Nei	Nei	Nei
3023	Nesodden	Nei	Nei	Nei	Ja
3031	Nittedal	Ja	Ja	Ja	Ja
3020	Nordre Follo	Nei	Nei	Nei	Nei
3052	Nore og Uvdal	Nei	Ikke alltid	Nei	Nei
3016	Rakkestad	Nei	Nei	Nei	Nei
3007	Ringerike	Nei	Nei	Ja	Ja
3051	Rollag	Nei	Ikke alltid	Nei	Ikke alltid

Den gode prosess

- Lag gjerne et anleggsutvalg
- Drøft overordnet hvilke behov som ønskes dekket
- Ikke gå inn i detaljerte drøftinger om innhold og løsninger
- Start med å finne en ca. kostnad basert på m2 – behov og m2-kostnad ved bygging
- Beregn hvor mye gjeld dere vil pådra dere etter at mva. og spillemidler er utbetalt
- Finn ut omtrent hvor store drifts- og kapitalkostnader ideen om et anlegg vil koste.
- Spør dere så, hvem er det som kan være med på å betale denne regningen? Er rammevilkårene til stede?
- I mange tilfeller tror jeg dere skal konkludere med, i første omgang, å arbeide for at kommunen tar prosjektet inn i sine økonomiske handlingsplaner som kommunalt prosjekt.
- Dere behøver altså ikke å tegne en strek og dere behøver ikke å bruke ei krone, før dere trekker en konklusjon om dette må bli et kommunalt prosjekt, eller om dere skal søke å gå videre på egen hånd.
- Går dere videre på egenhånd er vårt råd å starte med å påvirke rammevilkårene for etablering og drift i deres kommune eksplisitt.

Gå videre på egenhånd

Her har Backe Idrettsbygg AS utviklet en gratis veileder på nettstedet www.idrettsbygg.no

[Hjem](#)[Veien til nytt idrettsbygg](#)[Prosjekter](#)[Ressurser](#)[Om oss](#)[Aktuelt](#)[Kontakt](#)

VEIEN TIL NYTT IDRETTSBYGG

I denne veilederen finner du råd og vink til hvordan ditt idrettslag kan realisere drømmen om en ny hall eller et idrettsanlegg. Veilederen er delt inn i 4 deler som hver tar for seg ulike steg på veien fra idé til ferdig idrettsbygg.

[01 Idé](#)[02 Prosjektutvikling](#)[03 Prosjektering](#)[04 Gjennomføring](#)

LYKKE TIL