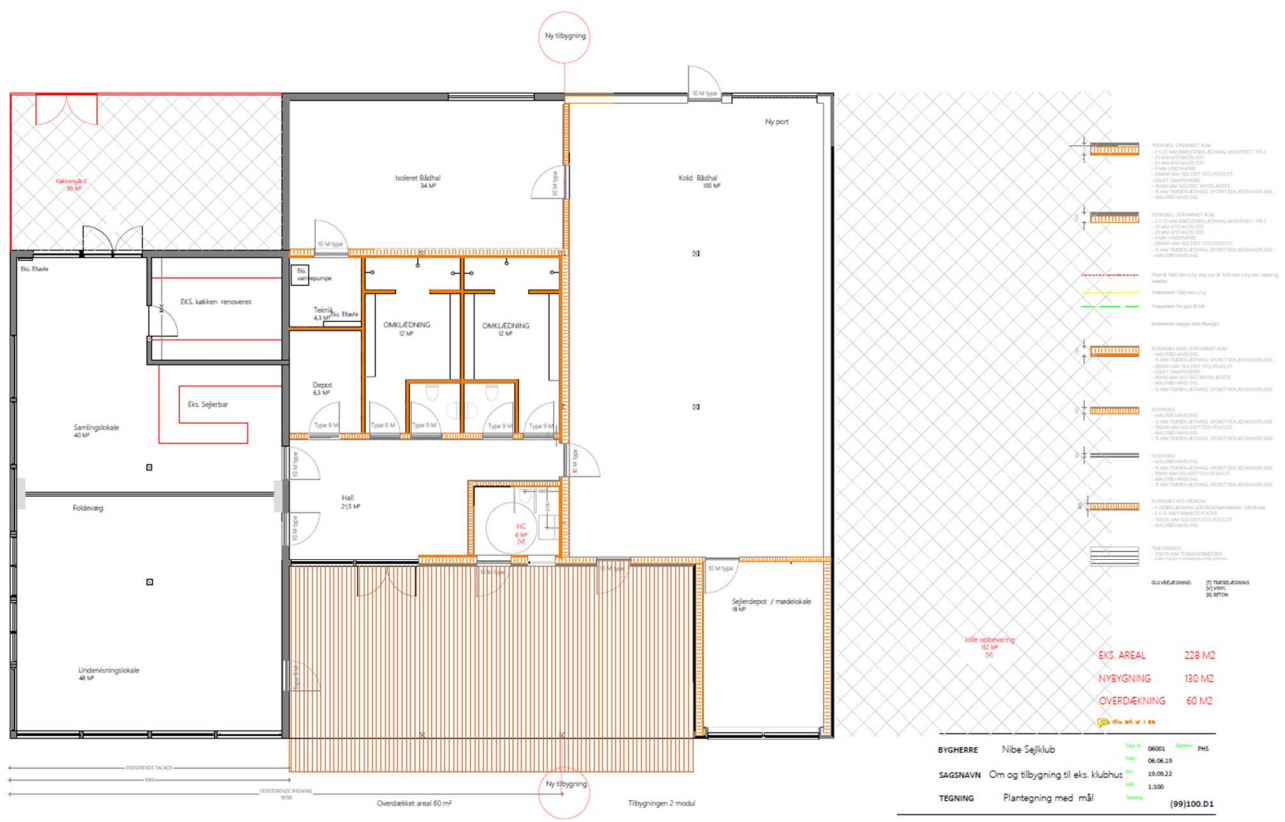




Renovering og udbygning af Nibe Sejlklubs klubhus



Historie

Nibe Sejlklub blev stiftet i 1989, 3 år efter at Nibe Lystbådehavn blev etableret i 1986, hvorfor det i sejlklubs sammenhænge er en ung klub. Nibe Sejlklub er registreret som en idrætsforening og medlem af Dansk Sejlunion.

Umiddelbart efter stiftelsen blev den første del af klublokalerne, de 2 nordvestlige moduler, etableret af frivillige medlemmer. Sidenhen blev der ombygget og tilbygget jollehal, modul 3 og 4, i 1999.

Nibe Sejlklub har gennem årene stillet lokaler til rådighed for klubbens medlemmer og havnens foreninger og gæster. I takt med sejlklubbens udvikling og som årene er gået, er lokalerne blevet slidte, for trange og ikke længere tidssvarende. Klubbens aktiviteter, antallet af medlemmer, herunder børn og unge tilknyttet sejlklubben, er i dag markant flere end det var tilfældet for år tilbage og tæller i dag ca. 300 medlemmer, heraf ca. 50 børn og unge. Da sejlklubben bidrager væsentligt til det sociale liv, undervisning og samlinger af medlemmer på havnen, er det positivt at sejlklubben udvikler sig over tid. Derudover har Nibe Sejlklubs støtteforening, Nibe Sejlklubs Venner ca. 100 medlemmer, som også har hjemme i Nibe Sejlklubs lokaler.

Ønsket om bedre forhold blev skitseret i Nibe Sejlklubs 2020 plan, som blev etableret i 2015. Her arbejdede flere udvalg med rammerne for et nyt og multifunktionelt klubhus. Et klubhus, som skulle skabe rum for større forsamlings, plads til gæster, gode uafhængige omklædningsforhold, køkkenfaciliteter, mødelokaler, handicaptoilet og jollehal med værksted... alt sammen således at det kunne anvendes samtidigt og uafhængigt, hvilket ikke er muligt med den nuværende plads og indretning.

Projektet

Der er i flere bestyrelser gennem tiden blevet arbejdet på at opgradere forholdene i Nibe Sejlklubs klubhus. Således blev der også i 2016 nedsat et byggeudvalg, som skulle arbejde med rammene for en kommende ombygning. Desuden et fundraisingudvalg, som skulle arbejde med selve finansieringen af projektet. Med stor entusiasme blev der arbejdet på alle fronter på at skabe muligheden for et "nyt" klubhus. Det skulle sidenhen vise sig, at denne rejse blev meget længere og kringlet end nogen kunne ønske. Der blev tegnet, regnet, søgt fonde og søgt tilbud i adskillige omgange. Det er nemlig ikke så nemt at skaffe midler til renovering/ombygning/udvidelse af et "gammelt" klubhus og hver gang en streg blev ændret skulle den konfirmeres af de velvillige bidragsydere... sådan er spillets regler. Corona satte ind, priserne steg og enderne kunne ikke nå sammen. Ingen tvivl om at de mange anstrengelser tærede på de involverede frivillige.

Imidlertid er vi nu langt om længe et sted, hvor vi kan præsentere et projekt, som trods besparelser, nedgraderinger, modifikationer mv. pt. er godkendt af sejlklubbens store sponsorer, da målet med den multifunktionelle anvendelse er bevaret, om end i en arealmæssig beskåret udgave. Projektet er finansieret inden for de tilkendegivelser, som er stillet byggeudvalget i udsigt af såvel bidragsydere, som sejlklubbens generalforsamling.

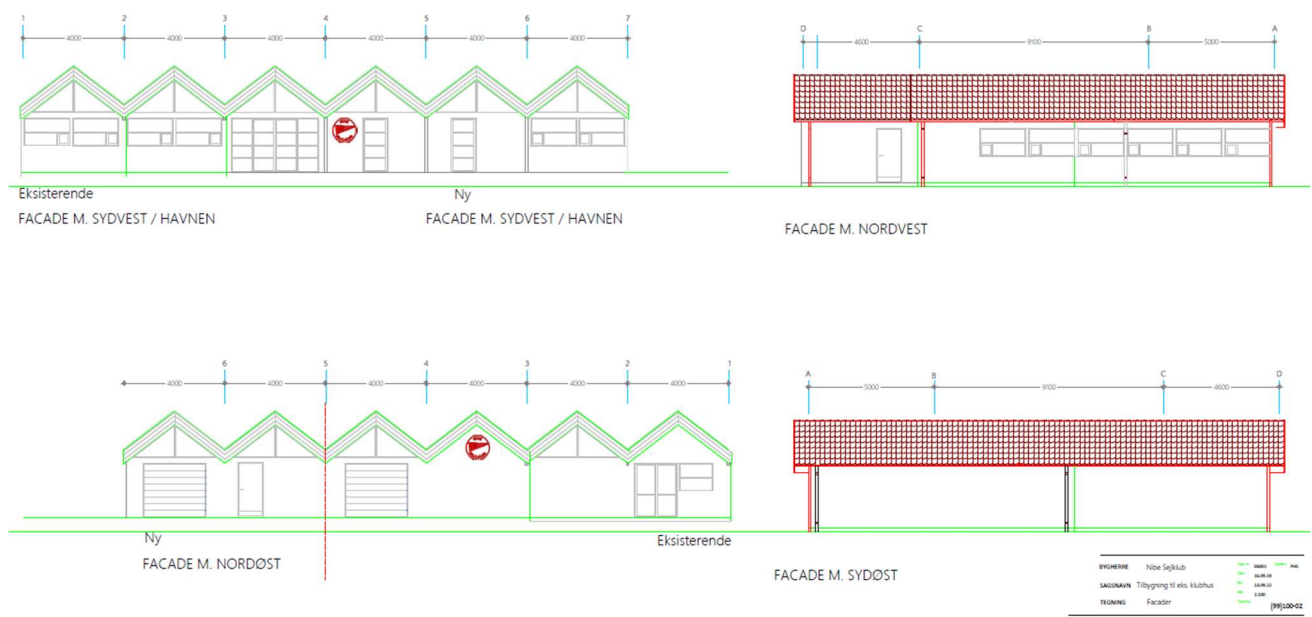
Projektet består af 4 elementer:

- Tilbygning af en ny jollehal og mødelokale/sejlerdepot.
- Etablering af en overdækket terrasse.
- Ombygning den eksisterende jollehal med hall, depot, teknikrum, toiletter, badefaciliteter, handicaptoilet og værksted.
- Ombygning/udvidelse og renovering af samlings-/undervisningslokale m. foldevæg.

Med den aktuelle ombygning (*plantegning vist på forsiden af denne rapport*) og renovering vil huset være godt rustet til fremtidig udvikling. En positiv effekt af dette ombygningsprojekt er, at vi i samme ombæring får foretaget en renovering, som sejlklubben alternativt selv skulle finansiere, hvilket der ikke haves midler til.



Visualisering af en tidligere model med 7 moduler (Set fra vest), det projekterede hus bliver med 6 moduler og et andet vindueslayout end her skitseret. Nedenfor ses projektets aktuelle facadetegninger.



Projektbudget

Håndværkerudgifter - Entreprenør		
Licitationspris delvis excl. besparelser og egne arbejder		1,955,000.00 kr.
Håndværker udgifter i alt		<u>1,955,000.00 kr.</u>
Egne arbejder - udgifter		
Belægningssten/(Træterrasse 25.000 kr)		4,000.00 kr.
Montering af udv. vinduer og døre		4,000.00 kr.
Nedbrydning af inventar		400.00 kr.
Levering og montering af inventar		12,000.00 kr.
Port i jollehal		13,600.00 kr.
Udvendige vinduer og -døre		96,700.00 kr.
Foldevæg		65,500.00 kr.
Letvægstrekanter		2,400.00 kr.
Egne arbejder - udgifter i alt		<u>198,600.00 kr.</u>
Øvrige udgifter		
Projektering og projektledelse		- kr.
Brandstrategi		- kr.
Højholdt - Ingeniør		4,000.00 kr.
Byggemøder, forplejning, rejsegilde og indvielse		12,000.00 kr.
Afsat til byggeplads vand , strøm mm.		4,000.00 kr.
Uforudsete udgifter af håndværkerdelen		16,000.00 kr.
Forsikringer (0,25 % af håndværkerudgifterne)		4,000.00 kr.
Byggelånsrenter og øvrige låneomkostninger		12,000.00 kr.
Byggetilladelse 2022		5,000.00 kr.
Øvrige udgifter i alt		<u>57,000.00 kr.</u>
Udgifter som er afholdt (2017-2020)		
Konsulentbistand	20,000.00 kr.	
Visualiseringer	19,000.00 kr.	
Bygningsstatik - Ingeniør	15,000.00 kr.	
Landinspektør	12,950.00 kr.	
Byggetilladelse	8,330.00 kr.	
Geoteknisk rapport	11,630.00 kr.	
Byggeudvalgsmøder	1,749.48 kr.	
Udgifter som er afholdt i alt	<u>88,659.48 kr.</u>	- kr.
Udgifter i alt		2,210,600.00 kr.
Moms		552,650.00 kr.
Samlet budget		<u>2,763,250.00 kr.</u>

Finansieringsplan

Finansieringen af projektet sker næsten udelukkende med fondsmidler, som er søgt indenfor de sidste 5 år. Tilsagnet er givet på et aktuelt ansøgt projekt og skal revurderes, når der sker ændringer på projektet. Der opstilles her en liste over midler der er givet tilsagn om, hvor flere revurderes i skrivende stund, men forventes afklaret inden generalforsamlingen d. 201222.

Finansieringsplan	Tilsagn	Kr	Tilsagn opdateret	Total
Nibe Sejlklub kontant	2017	75.000	Revurderes	25.750
Nibe Sejlklub lån	2017	400.000	Revurderes	0.000
Nibe Lystbådehavn S/I	2017	187.500	Rev. 151222	100.000
Havneforeningen Nibe Lystbådehavn	2018	187.500	2022	187.500
Nordea Fonden – Kystpulje	2018	1.000.000	2022	1.000.000
Jutlander Fonden Himmerland	2018	400.000	2022	400.000
IPA Fonden Nibe	2018	250.000	Rev. 161222	250.000
Nibe Elforsyningsfond	2020	100.000	Revurderes 2023	100.000
Aalborg Kommunes prioriteringskatalog	2017	400.000	2021 (rev. 131222)	400.000
Aalborg Kommunes prioriteringskatalog	2020	300.000	2021 (rev. 131222)	300.000
I ALT [KR]		3.275.000		2.763.250

Med det aktuelle projektbudget forventes ikke en belåning på de 400.000 kr., som blev godkendt på en tidligere generalforsamling i sejlklubben. Målet er at skulle låne et minimum og gerne helt at undgå belåning såfremt det bliver muligt. Omkostninger på lån er ca. 7.500 kr/100.000 kr brutto incl. afdrag.

Endvidere er der tidligere blevet drøftet en mulig momsrefusion, men da denne stadig er meget usikker, medregnes en sådan ikke. Muligheden følges dog.

Driftsbudget

Da sejlklubben er en idrætsforening, er driftsudgifterne for klubhuset dækket af delvis kommunal støtte med 60 – 70%. Driftsudgifterne omfatter el, vand, varme, forsikring, indvendig vedligeholdelse mv. Der fokuseres derfor på merudgifterne efter en klubhusrenovering og udvidelse. Alt udvendig vedligeholdelse påhviler husejerforeningen, hvor sejlklubben har medlemspligt. Herunder opkræves også div. bidrag til adm., SI, forsikring mv. Ved en udvidelse af lokalerne stiger sejlklubbens kontingent således også til husejerforeningen. Øvrige merudgifter går primært på vand, el, rengøring, vedligehold og mulige begrænsede låneomkostninger. Især el/varme er usikker pt., grundet den aktuelle energikrise. Det handler primært om hvor mange flere kWh som i gennemsnit forventes brugt på det nye hus. Denne øges kun begrænset, da det renoverede afsnit er velisoleret. Desuden vil det ikke være aktuelt el-opvarmning af jollehallen ved reparationer, da den isolerede del af jollehallen kan opvarmes med kalorifer fra luft/vand- varmepumpen, som anvendes som primær varmekilde.

De begrænsede merudgifter til den løbende drift, kan dækkes af sejlklubbens årlige budget.

Sejlklubben har været gode til at skaffe sponsorater og driftsmidler. Sidste år indgik sejlklubben bla. en aftale med Aalborg Kommune om at opsætte og nedtage pæleafmærkningerne i sejlrenden, hvilket honoreres med 50.000 kr./år, som indgår i sejlklubbens budget. Opgaven med afmærkningerne udføres i lighed med alle øvrige opgaver i sejlklubben af frivillige.

Driftsbudget	Regnskabsestimat 2022	Estimat med om- og tilbygning
Lånebeløb	0,00 kr.	0,00 kr.
Momsrefusion	0,00	0,00
Donationer	0,00	0,00
Årlige renter og afdrag	0,00	0,00
Kontingent husejerforening	29.236,00	35.244,00
Ejd.skat/vand/forsikring	17.000,00	28.000,00
Vedligeholdelse (uden kontingent)	20.764,00	15.764,00
El/varme	80.000,00	80.000,00
Rengøring	16.640,00	21.640,00
Udgifter i alt	163.640,00	180.648,00
Driftstilskud Aalborg Kommune	-91.557,20	-99.587,20
Udgifter efter driftstilskud	72.082,80	81.060,80

Driftsbudget før og efter renovering/tilbygning.

Tidsplan

Flere fonde har udløb efter 5 år, herunder Nordea, som udløber medio 2023 og Jutlander Fonden Himmerland aug. 2023, hvilket betyder at projektet skal være afviklet og regnskab afleveret inden fristens udløb. Vi har aftalt med KIMBO, at projektet kan afvikles inden for denne tidsfrist. Det betyder også at vi skal sikre udførsel af eget arbejde inden for denne tidsfrist.

Projektet afvikles i etaper:

- Rydning og ombygning af eksisterende jollehal (Jan. – Mar.)
- Etablering af ny jollehal og overdækket terrasse (Feb. – Apr.)
- Rydning og ombygning af klublokale (Mar. - Apr.)
- Etablering af flise/træterrasse (Apr. - Maj)
- Færdig montage (Maj)
- Aflægning af regnskab (Maj - Jun.)
- Indvielse (Jun.)

En mere detaljeret tidsplan er opstillet efterfølgende.

Tidsplan for opførelsen af Nibe Sejkubs Klubhus

2023

				50	51	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Projektering																									
G.F. i N.S.																									
Udarbejdelse af Brandstrategi																									
Byggesagsbehandling																									
Renovering af eks. Hal	Dage	Startdato	Slutdato																						
Murerarbejde																									
Murer / nedbrydning	5	30.01	03.02																						
Støbning af sokkel	5	08.02	10.02																						
Isolering og rionet	3	13.02	15.02																						
Støbning af gulv	2	21.02	22.02																						
Klinker og fliser	12	23.02	10.03																						
Tømrer																									
Skildevægge	10	23.02	08.03																						
Løfter	5	09.03	15.03																						
Aftræk og udsugning	5	28.02	06.03																						
Montage	3	06.03	08.03																						
EI																									
Jord Net	2	06.02	07.02																						
Kabelføring	20	01.02	28.02																						
Montage	6	13.03	20.03																						
VVS																									
Afmontering af sanitet	1	01.02	01.02																						
Rørføring	3	02.02	06.02																						
Gulvvarme	3	18.02	20.02																						
Montage	4	09.03	14.03																						
Maler																									
Spartling	5	06.03	10.03																						
Maling	5	07.03	11.03																						
Efter rep.	5	13.03	17.03																						
Opførelse af Bådhal																									
Murer																									
jord og afløb	5	20.02	24.02																						
Støbning af sokkel	3	27.02	01.03																						
Isolering og rionet	2	02.03	03.03																						
Støbning af gulv	3	08.03	08.03																						
Tømrer																									
Vægge	26	09.03	13.04																						
Tag	24	14.04	17.05																						
Løfter	2	18.05	19.05																						
Lukning af vægge	5	22.05	26.05																						
EI																									
jord og net	20	02.03	26.04																						
Montering	5	29.04	02.05																						
Maler																									
Maling	5	29.05	02.06																						
Aflevering																									
Mangel gennemgang																									
Aflevering																									
Arbejder udføres af N.S.																									
Tømning af bådhal																									
Demontering af depot mm.																									
Montering af vinduer																									
Indvendige arbejder																									
Malerarbejde																									
Udvendig terrasse																									

Eget arbejde

Sejlkubbens medlemmer skal selv udføre:

- Byggesagsbehandling og byggeledelse i samarbejde med KIMBO
- Rydning af inventar fra klublokaler og jollehal
- Flytning af Sejlerbar
- Rydning af eksisterende baderum (ikke installationer, som sikres af KIMBO)
- Etablering af letvægstrekanter over foldevæg
- Montering af udvendige døre og vinduer
- Etablering af belægningssten/træterrasse
- Montage af inventar (lamper, knager, garderobe mv.)
- Medvirke til flytning af ventilationsaggregat
- Løbende afrapportering til fonde samt sikre fondsudbetalinger
- Søge mulig momsrefusion

Risikovurdering

Der er en risiko ved alle projekter, hvor der her er fokus på:

- Byggetilladelse, forsinket (lovet i januar, kontakter etableret)
- Frost, vinter (der startes med renovering af jollehallen)
- Frivilligt arbejde (der etableres faggrupper med byggeledelse)
- Tidsplan, færdig sommer 2023 (vi har aftale med KIMBO)
- Budget (ret sikker grundet hovedentreprise og minimering af egne indkøb)
- Finansiering (ret sikker, evt. lån afklares, når der haves svar fra de sidste sponsorer)

Byggeudvalget har søgt at minimere aktuelle risici ved at opstille en realistisk tidsplan/budget i samarbejde med én hovedentreprenør samtidig med at andelen af eget arbejde reduceret betragteligt.

Opsummering

Nibe Sejlkлубs klubhus renoveres og ombygges til multifunktionel anvendelse ved at etablere flere separate rum med uafhængig tilgang samt en udbygning på godt 50% samt en overdækket terrasse med adgang til et offentligt handicaptoilet.

Der er over de sidste 5-6 år afsøgt adskillige muligheder for at sikre et finansieret projekt, som det fremlagte i denne rapport. Det er byggeudvalgets opfattelse, at Nibe Sejlklub ikke kommer tættere på en finansieret renovering og ombygning end det pt. er tilfældet.

Lad os hjælpes ad i en positiv ånd. Hvis Jollehavnen kan, så kan Lystbådehavnen også. Målet er indvielse senest juni 2023.

*På vegne af Byggeudvalget
Ruddi Kruse Mortensen*

D. 12. dec. 2022