
Anmodning om tildeling af Kommunegaranti for kreditforeningslån

Indhold:

1. Sammendrag.
2. Hvem vi er og baggrunden for vores projekt
3. Byggeprojektet, kort beskrivelse.
4. Projektets økonomi
5. Finansiering
6. Sikkerhed
7. Projektorganisering
8. Master tidsplan.

1. Sammendrag:

På en ekstraordinær Generalforsamling den 15. februar 2019 stemte Øst-Sjællands Flyveklubs medlemmer, med overvejende flertal, ja til bestyrelsens fremlagte forslag om at igangsætte processen omkring etablering af et helt nyt klubhus til Øst-Sjællands Flyveklub.

Projektet har været på vej gennem en årrække, men har først nu fået en form som giver os muligheden for at igangsætte det praktiske arbejde med den endelige projektering og planlægning, samt for at få finansiering på plads. Under de indledende samtaler med relevante pengeinstitutter er det blevet klargjort for os, at en forudsætning for at få finansieret byggeriet på fornuftig vis, er at vi kan stille med en Kommunegaranti for det optagne kreditforeningslån. Vi har forelagt denne situation for vores kontakter i Faxe Kommune, og vi er blevet bedt om at fremsende en anmodning til kommunalbestyrelsen, hvilket vi hermed tillader os at gøre.

Vi har samlet en del materiale sammen som detaljeret beskriver hvem vi er og hvad vores planlagte byggeri omfatter, samt hvorledes vi forventer at kunne finansiere dette. Vi har yderligere vedhæftet vores regnskabstal for de seneste 3 år med hvilket vi ønsker at vise, at vi er en forening med en solid økonomi, som vil være i stand til at håndtere de ekstra omkostninger et nyt klubhus vil belaste vores regnskab med. Vi forventer altså bestemt ikke at vores projekt på nogen måde vil belaste kommunen økonomi, og anser den ønskede Kommunegaranti som en ren administrativ, men nødvendig formalitet.

Vi håber meget at kommunalbestyrelsen vil finde vores projekt og det fremsendte materiale interessant. Vi føler os jo som en integreret del af og et væsentligt aktiv i kommunen, efter nu at have fløjet luften tynd over kommunen i snart 50 år fra Nymarksvej i Kongsted. Vi ser frem til at kunne yde en endnu større indsats, for i samarbejde med Kommunen, at fremhæve de mange spændende aktiviteter vi kan tilbyde her hos os i Faxe Kommune.

Vi håber meget at Kommunalbestyrelsen vil se med velvilje på vores anmodning, og glæder os til, om ønsket, at uddybe vores projekt og planer for kommunen ved et møde, meget gerne hos os i Kongsted.

Med venlig hilsen

Øst-Sjællands Flyveklub

2. Hvem vi er og baggrunden for vores projekt

Østsjællands Flyveklub blev grundlagt i 1969 som en svæveflyveklub ved en sammenlægning af to mindre svæveflyveklubber på Sjælland. I forbindelse med etablering af den nye klub købte denne en ejendom med primært engjord ved Kongsted mellem Rønnede og Faxe. Svæveflyveklubben blev dermed placeret fornuftigt i forhold til Københavns og Roskildes lufthavne og luftkontrolrum.

Ved etableringen af klubben rådede denne alene over et mindre bondehus indeholdende stuehusafdeling og et staldområde. Huset var i bindingsværk med stråtag og i relativt ringe stand. Det krævede derfor de første år betydeligt arbejde af klubmedlemmerne at få huset bragt i anvendelig stand som såvel klublokale som værksted for fly og jordmateriel.

Samtidig med istandsættelse af nævnte hus – herefter benævnt som klubhuset – blev der på grunden opført en træbygning (den røde hangar), som var medtaget fra én af de to klubber. Denne bygning blev anvendt til spil og andet jordmateriel.

I 1971-74 blev der opført en hangar på området, som sikrede at svæveflyene kunne stå opspændt og klar til flyvning på flyvedagene. Indtil da måtte flyene skilles ad og sættes på vogne eller bukke og placeres i ”den røde hangar” eller andre steder under tag eller andet ly. Hangarbyggeriet var også en betydelig opgave, som blev udført af klubmedlemmerne i deres fritid.

Klubhuset blev løbende forbedret for overhovedet at kunne anvendes. I 1982 blev stråtaget udskiftet til fast tag af ondulineplader, ligesom klublokalet i 1985 blev ombygget med nyt køkken, isolering af vægge og gulv efter datidens normer. Desuden blev en del af vinduerne skiftet til termoruder.

I 1986 blev der etableret to ekstra toiletter i klubhuset.

I 1992 blev der igen ved stor frivillig arbejdsindsats opført nye værksteder til fly, jordmateriel samt en hal til dette materiel. Der var samtidig en plan for opførelse af et nyt klubhus efter nedrivning af det gamle, men denne plan blev sat i bero af forskellige grunde, herunder behov for anskaffelse af nyt fly. Det var dog stadig hensigten at fuldføre projektet.

Gennem de seneste ca. 20 år har medlemstallet i klubben været stabilt omkring 100 aktive medlemmer, hvilket krævede udskiftning af fly til nyere typer, anskaffelse af nyt og mere sikkert jordmateriel som optræksspil og wirehentere, ligesom klubben for at fastholde medlemmerne investerede i motorsvævefly – senest en Rotax Falke, som kan benyttes til flyslæb (optræk af svævefly).

Gennem disse år blev hangaren udvidet for at skabe plads til de nye fly, ligesom flere privatfly bevirkede et behov for at udvide vognhangaren (fly-transportvogne).

Gennem alle klubbens 49 år har et nyt klubhus været et stærkt ønske og et reelt behov for klubbens medlemmer. Med byggeriet af værksteder i 1992 blev det daværende værksted i klubhuset nødtørftigt ombygget til møde- og undervisningslokale, men hverken gulv, vægge eller vinduer er isolerede, ligesom husets (og værkstedernes) oliefy, som blev installeret i 1982, ikke længere er en fornuftig eller rentabel varmekilde.

Klubhusets tag er helt nedslidt og kan ikke repareres mere, ligesom bindingsværksvæggene såvel udvendigt som indvendigt er udtjente og meget svære at vedligeholde.

Husets 2 baderum og toiletter er desuden med gulve lagt på uisoleret grundlag, der er rum uden

ventilation, ligesom ingen af rummene på nogen måde lever op til tidens krav til vådrum. Endelig er køkkenet fra 1985 på alle måder udtjent og skal ombygges/udskiftes.

Der er i november 2018 indhentet en uvildig rapport fra en byggesagkyndig, som har bedømt huset som ikke værende i en stand, hvor det bør renoveres, hvorfor der anbefales nedrivning og opførelse af et nyt hus. I fald klubbens medlemmer skulle beslutte at renovere huset, anslås det at koste minimum 600.000 – 700.000 kr. for at bringe det blot på fornuftigt niveau – og der vil derefter stadig være tale om et gammelt hus, der vil kræve megen og løbende vedligeholdelse.

Se desuden vores årsrapport for året 2018 som er vedhæftet for at give et helt aktuelt billede af vores klub og aktiviteter.

3. Byggeprojektet – kort beskrivelse

Under den indledende idé- og projekteringsfase har klubben udnyttet den professionelle ekspertise vi råder over blandt vores medlemmer af professionelle håndværkere og entreprenører. Der er blevet projekteret en meget moderne og tidssvarende løsning på de behov, som en arbejdsgruppe bestående af udvalgte klubmedlemmer, har formuleret under den indledende behovsanalyse. Planer og idéer er efterfølgende fremlagt og bearbejdet ved flere store medlemsmøder, og vi føler os sikre på at vi nu har fået den rigtige løsning, til at danne rammen om vores klubaktiviteter mange år frem i tiden.



- Det nye klubhus opføres som en bygning i 2 etager, hvor øverste etage primært er til møde- og undervisningsrum, kontor, simulatorrum, m.v. samt en tagterrasse ud mod flyvepladsen. Stueetagen indeholder klub- og briefinglokaler samt køkken og toilet- og baderum.
- Tagterrasse etableres som del af byggeriet og forsynes med gelænder i form af et glasværn.
- Der udgraves og støbes nye fundamenter i beton med lecablokke øverst. Der etableres nyt kloak- og afløbssystem til eget renseanlæg og regnvand til nedsivning.
- Gulve/terrændæk isoleres med 400 mm sundolite, hvorefter der støbes 100 mm beton inkl. armering og gulvvarmeslanger. Slidgulv af 15 mm lamelparket + klinker i entre/indgang/baderum.
- Ydervægge i træskelet med isolering, udvendig monteres vindplader + afstandslister + valgt beklædning. Indvendig monteres dampspærre + forskalling samt 2 x gipsplader.

Nyt Klubhus til Øst-Sjællands Flyveklub

Projekt- og situationsbeskrivelse

- Tagkonstruktion udføres med 50 mm hård isolering + dampspærre. Oven på isolering og to lag tagpap. På undersiden forskalling og relevant beklædning.
- Skillevægge af stålskelet med gips. Der vil være indbyggede søjler til bæring af etagedæk og tagkonstruktion.
- Døre og vinduer af træ/alu elementer.
- Køkken som standard – evt. bordplader i rustfritål.
- Opvarmning med gulvvarme overalt.
- Strøm kan suppleres med solceller på værkstedstag.
- Ventilation med varmeveksler for at sikre et sundt indeklima.
- Der etableres jord til vand varmepumpe anlæg til opvarmning af både det nye klubhus samt af eksisterende værkstedsbygninger.

De vedhæftede bygningstegninger giver yderligere overblik over de bygningsmæssige detaljer

4. Projektets økonomi

Hovedposterne i vores anlægsbudget er:

Beskrivelse	Materialer eks. Moms	Arbejds løn eks. Moms	Total
Gravearbejde	0	67.640	67.640
Fundament	112.075	102.180	214.255
Konstruktion: ydervægge/bjælkelag/tag	153.230	82.400	235.630
Aptering: ydervægge	76.832	125.660	202.492
Aptering: Gulve:	114.410	85.250	199.660
Aptering: Tagkonstruktion	136.385	89.960	226.345
Skillevægge	37.440	79.040	116.480
Indvendige døre	30.000	13.200	43.200
Døre og vinduer	108.732	33.200	141.932
trappe.	25.000	0	25.000
køkken	30.000	8.000	38.000
VVS koldt + varmt vand	4.000	7.050	11.050
toilet og bad sanitet	40.000	8.000	48.000
maling	20.000	140.000	160.000
elektriker	30.000	30.000	60.000
ventilation	120.000	0	120.000
varmekilde; Varmepumpe	120.000	0	120.000
Containere til affald	25.000	0	25.000
Inventar (gardiner, etc, etc)	100.000		100.000
Nedrivning af gammel bygning	100.000		100.000
Total eks. Moms			2.254.684
Moms			563.671
Diverse			250.000
Total inkl. Moms			3.068.355

Der opføres i alt 380 etagemeter til en m2 pris på ca. 8000 kr.

Nyt Klubhus til Øst-Sjællands Flyveklub

Projekt- og situationsbeskrivelse

Værdien af eget arbejde og værdien af de tekniske skoler er estimeret og fratrukket:

Beskrivelse	Materialer eks. Moms	Arbejds løn eks. Moms	Total
Total			3.068.355
Værdi af ØSF arbejde			-538.325
Værdi af lærlinge arbejde			-494.838
TOTAL			2.035.193

5. Finansiering

Øst-Sjællands Flyveklub er i gang med at ansøge diverse fonde om tilskud til projektet. I tilfælde af vi får bevilliget tilskud vil det nedsætte finansieringsbehovet.

Klubben har en mindre opsparing som vi helst ikke vil kalkulere ind i finansieringen, da den typisk anvendes til uforudsete omkostninger på fly og materiel, som også opstår under byggeperioden. Vi har derfor anslået vores finansieringsbehov fortsat er 2 mio.

Fra Nordea Kredit har vi modtaget et tilsagn om at kunne låne ca. 3.050.000 kr. inkl. omlægning af eksisterende realkreditlån på ca. 1 mio kr. Tilsagnet er betinget af at vi kan opnå en garanti fra Faxe Kommune på 3.050.000 kr.

Vi har estimeret omkostningerne til et nyt realkreditlån med det aktuelle renteniveau med afdrag af lånet over 20 år. Der er en forventet besparelse på varmeudgifter på ca. 15.000 kr/år.

Årlige ydelser (første år)

Kommune garanti provision	0,5%	15.250
Rente og bidrag	1,7%	49.258
Afdrag		152.500
Besparelser på varme		-15.000
Årlige ydelser		202.008
Eksisterende ydelser (realkredit)		100.000

Som det fremgår af beregningen vil de årlige ydelser være ca. 100.000 mere end det nuværende niveau. Det har vi imødekommet i 2019 budgettet ved bla. at hæve kontingentet for medlemmerne med 50 kr. måned. Budgettet fremgår af årsrapporten 2018.

6. Sikkerhed

Øst-Sjællands Flyveklub har bogførte værdier for 5,7 mio, hvoraf:

Aktiver	Kr.
Likvider	272.036
Tilgodehavender	18.814
Fly	3.612.553
Jordmateriel (køretøjer)	223.649
Jord og bygninger	1.584.250
Øvrige	45.000
Aktiver i alt	5.756.302

Jord og bygninger er sandsynligvis meget undervurderet. Fly er opgjort til markedsværdi minus 10%.

Foreningen gæld er begrænset:

Gæld	Kr.
Diverse skyldige poster	11.475
Kreditforeningslån	1.046.916
Gæld i alt	1.058.391

Skulle foreningen komme i problemer og miste alle medlemmer, og skulle jord og bygninger vise sig at være værdiløse, så råder foreningen fortsat over en flypark som vil kunne sælges og dække gælden.

Vi finder derfor vores projekt økonomisk forsvarligt og vi kan ikke se at vores projekt på nogen måde vil kunne belaste kommunen økonomi, og anser den ønskede Kommunegaranti som en ren administrativ, men nødvendig formalitet.

7. Projektorganisering

Etablering af en professionel projektorganisation under ledelse af en overordnet projektleder med professionel projektledererfaring er i gang. Der vil desuden blive formet en række opgaveorienterede projektenheder hvor vi ledelsesmæssigt forventer at kunne udnytte den ekspertise på det håndværks-og byggetekniske område, vi råder over blandt medlemmerne. Projektorganisationen vil referere til en styregruppe bestående af ansvarlige bestyrelsesmedlemmer og professionelle entreprenører.

Der arbejdes desuden med at formere en række brugergrupper, hvis opgave der er løbende under byggeriet at tage stilling til specifikke spørgsmål omkring indretning af f. eks køkken og bade, klublokaler IT-udstyr og installationer, Briefingrum, flysimulatorer med videre.

Det forventes, at der vil være ca. 1.000 frivillige arbejdstimer for ØSF-medlemmer i dette byggeri. Tilsvarende forventes der at blive ydet 1.000 timers arbejde af elever på Teknisk Skoles byggelinje, som efter drøftelser med klubbens repræsentanter har udtrykt ønske om at få tildelt opgaver i forbindelse med byggeriet. Især tømrer-opgaverne med fremstilling af vægelementer og opstilling af disse har interesse,

Nyt Klubhus til Øst-Sjællands Flyveklub

Projekt- og situationsbeskrivelse

men også andre håndværksfag er interesserede i at kunne bruge eleverne i reel praktik på en sådan byggeopgave som alternativ til skolepraktik.

Hvis det mod forventning ikke skulle lykkes at få realiseret aftalen med Teknisk Skole om denne praktikopgave, vil antallet af frivilligtimer formentlig andrage ca. 2.000 for ØSF-medlemmerne.

Der vil være opgaver i byggeriet, som kræver dels autorisation, dels særlig indsigt og erfaring, som klubben må rekvirere professionel arbejdskraft udefra til at udføre.

8. Master tidsplan

Under forudsætning af vi får finansieringen på plads forventer vi vores "Master tidsplan kan se således ud.:

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. Nedrivning af det gamle klubhus | april- maj. |
| 2. Udgravning og fundering og kloakering | maj- juni |
| 3. Bygning af udvendig "klimaskærm" ydervægge tag, vinduer | juli – november |
| 4. Indvendig færdiggørelse | december – april 2020 |
| 5. Udvendig færdiggørelse. Have, flisebelægninger m.m. | april 2020 - november 2020 |

Bilag:

1. Bygningstegninger
2. Regnskaber for 2016 og 2017
3. Vedtægter
4. Årsrapport 2018 (Inkl. regnskab for 2018 og budget for 2019)
5. Nordea Lånetilbud