

## **Redgjørelse fra Styret i Bergens Seilforening ifm havneutvidelse**

### **Bakgrunn :**

Bergen Seilforening startet planarbeidet med utvidelse og modernisering av anlegget i Kviturspollen i 2010. Målet var å gi plass til flere som ønsket å være en del av seilmiljøet, mange stod på venteliste for å få plass.

Planarbeidet tok for seg

- Adkomstmulighet til Hjeltestadvegen
- Kaiutvidelse
- Havneutvidelse fra 270 båtplasser til 310 båtplasser, avgrenset av planområdet.
- Oppjustering av anlegget totalt.

Oktober 2015 ble Detaljreguleringsplanen endelig godkjent av Bergen kommune, og fra da av har BS gjennom generalforsamlinger vedtatt framdrift og finansiering for det som vi har kalt «generalplanen» for anlegget i Kviturspollen.

Kaifronten er nå uten slipper, og er rettet ut i en rett linje fra A-kaien til C-kaien. Det gjenstår noe arbeid mot C-kaien som snart vil stå ferdig. Det har gitt betydelig bedre framkommelighet og flere båtkrybbeplasser.

Avkjørsel til Hjeltestadvegen er lagt om, og øvre parkeringsplass vil bli en del av parkeringsområdet til BS.

I tillegg har BS fått ført frem strøm til alle båtplasser og skiftet ut havnekranene, alt innenfor vedtatte budsjett.

Kaiutvidelse er som sagt en del av tidligere fremlagt masterplan for utvidelse av anlegget i Kviturspollen. Reguleringsplanen gir BS mulighet til å utvide antall båtplasser fra ca. 270 båtplasser til 310 båtplasser innenfor planområdet på 36,5 dekar. Bøyeplassene er forutsatt avviklet.

Det er nå sendt nabovarsel med frist til 10.01.22 for oppstart av arbeidet. Deretter kan Bergen Kommune bruke inntil 3 uker hvis ingen klager/uvesentlige klager.

Målet for BS vil være å få på plass utvidelsen av båthavnen innen mars/april. Det betyr at avtale om båtplass for nye båteteiere må bli klarert i løpet av våren. Pr i dag er det om lag 50 som er på venteliste.

### **Premisser for beregning av økonomisk grunnlag for å øke antall havneplasser:**

- Utleie 2022 vil være hel sommersesong og periodisert vintersesong
- Utleie 2023 og deretter vil være på helårsbasis.
- Det planlegges for 40 nye båtplasser, med mulighet for inntil 50 nye båtplasser.
- Full kapasitetsutnyttelse fra dag 1.

- Lagt til grunn gjennomsnittsbredde for båt plass 400 cm.
- Det er brukt leiepris for 2021, senere påslag for økning i prisindeks som vil ta høyde for rentestigning.
- Søkere har allerede medlemskap i BS
- Direkte driftskostnader settes 1200.- pr år fra 2. år (kontroll av moring etc) pr ny båt plass.
- Økt slippsetting settes til 25 pr år.
- Tapte bøyeinntekter må trekkes fra fra år 2022. Det gjelder 9 bøyeplasser sommer og 2 med vinterplass 2022. Snitt for 3 siste år er i 30-50000.-. Stipulerer til samlet 40.000.- pr år

I beregningsmodellen har BS brukt båt med båt bredde på 400 cm. Noen båter vil trenge mer, noen mindre, men dette samsvarer med eksisterende nyere båter.

<b>Eksempel båt bredde 400cm</b>		
Fast plass vår	9600	
Grunnavgift båt plass vår	865	
Fast plass vinter	9600	
Grunnavgift båt plass vinter	865	
	<b>20930</b>	20930
Reelle kostnader til vedlikehold av båt plasser pr år		-1200
Årlig nettobidrag pr båt plass, snitt		<b>19730</b>

Det vil gi etter denne modellen ca 19800.- i økte «frie inntekter» for BS i snitt pr båt, uten slippsetting:

Det er pr i dag ifølge Havneweb 1 båt i bøye, sommerstid er det 9 bøyer til leie. Regner en snittpris på bøyeleie til 4000.- halvår, vil dette gi en helårseffekt på inntekt bortfall på -40000.-

2022 : 40 nye båter * 15697.- = 627900.- – 40000.- = 587900.-
2023 : 40 nye båter * 19800.- = 792000.- – 40000.- = 752000.-
2024 : 40 nye båter * 19800.- = 792000.- – 40000.- = 752000.-
2025 : 40 nye båter * 19800.- = 792000.- – 40000.- = 752000.-
2026 : 40 nye båter * 19800.- = 792000.- – 40000.- = 752000.-

2022-2026 totalt **3595900.-**

(Blir det 50 nye plasser, forbedres årlig netto resultat med **60-120000.-**)

Det er svært vanskelig å anslå antallet økt slippsetting, ettersom kapasiteten for opptak er begrenset. Trolig vil slippsetting av båter uten plass i havnen gå noe ned, og antall båter med havneplass gå noe opp. Hvis en regner med en økning på 20 båter i året, vil det gi økning på ca **62000.-** pr år.

**Konklusjon: Økte netto leieinntekter vil i perioden 2022-2026 anslagsvis bli ca 3.600.000.-. I tillegg kommer økte slippsettsinntekter i perioden på ca 310.000.-**

Vedtar Generalforsamling i BS økning i havneleie tilsvarende økning i prisindeks, vil dette forbedre resultat slik at en har buffer mot renteøkning i kommende år.

DNB har gitt lånetilbud på 3.700.000.- med løpetid på 5 år, hvorav inntil 3.000.000.- skal gå til havneutvidelse, jmf gjeldende reguleringsplan og 700.000.- til dekning av nåværende gjeld

- Avdrag pr år kr 740.000,- / årssum avdrag/rente/gebyr 2022 beregnet kr 774.500,-

Pr kvartal vil det kreve ca 200.000.- i renter /avdrag. Dette vil være innenfor den til enhver tid rådende likviditetsbeholdning.

**Kritiske faktorer:**

- Sendretighet i kommunal saksbehandling mht nabovarsler.
- Tidspunkt for kontraktinngåelse med entreprenør og ferdigstillelse
- Utleietidspunkt for nye båtplasser og full havneutnyttelse
- Evt fremtidig kjøp av ny båttransportør.

BS kan foreta utvidelse av havnen over lengre tid, skulle det vise seg at etterspørsel ikke er slik vi forventer det.

**Orientering om tilbud fra leverandør av havnemateriell/montering.:**

BS har sendt tilbudspørsmål til 3 aktuelle leverandører. Pr i dag har 2 svart med tilbud, den 3.er purret på uten å få respons. Kun en, Vik Ørsta har gitt et komplett tilbud, delvis fastpris og delvis mengdepris etter faste timepriser etc.

Vik Ørsta gir pris på brygger og utriggere, men ikke fast pris på montering.

Det er ikke regnet inn ferdig pris på justering av eksisterende brygger, men Vik Ørsta har med timepris på alt arbeid som må utføres.

Det kommer og til arbeid for montering av 40 utriggere, ca 15-20 strøm/strømsøyler og vannposter, justering av eksisterende brygger, totalt beregnet til 500.000.-

	Vik Ørsta AS
Utriggere Type Classic	528000
Levering samme	27000
Betongbrygger	1132755
Levering samme	209115
Tils uten mont	<u>1896870</u>
Justering av eks brygger	
Strøm/strømsøyler	
Montering uteriggere	
Vannposter	
= stipulert	500000
Estimat	<b>2396870</b>

+ 25 % moms vil gi 3.000.000,-.

BS har vurdert tilbudet ut fra kjente priser i markedet og gjennomføringskapasitet på leverandør/underleverandør som konkurransedyktig.

#### Konklusjon:

**Styret i BS anbefaler Ekstraordinær generalforsamling dato 20.01.22 å akseptere lånetilbud fra DNB på 3.700.000.- med løpetid på 5 år, hvorav inntil 3.000.000.- skal gå til havneutvidelse, jmf gjeldende reguleringsplan og 700.000.- til dekning av nåværende gjeld.**

For styret i BS

Hallgeir Hatlevik, 060121

Skisse 251021, se vedlegg