

Businesscase

Vindinge Idræts- og Kulturcenter — finansiering, rumprogram og forudsætninger

Kort fortalt

Roskilde Kommune har erhvervet matrikel 30a. Den samlede anlægsinvestering er ca. 67,7 mio. kr. Den deles i to: 53,8 mio. kr. til de faciliteter, VIF ikke kan undvære, og 13,8 mio. kr. til de fælles funktioner. Salg af boldbanearealet kan i det gunstigste scenarie indbringe ca. 58 mio. kr. netto og dermed dække VIF's del med ca. 4 mio. kr. til overs. De fælles funktioner søges finansieret ved fonde og bidrag fra de øvrige parter. Enhedspriserne bygger på kommunens egen targetpris for tilbygningen ved Vindingehallen.

1. Formål

Vindinge Idrætsforening har i dag aktiviteter spredt på flere lokationer. VIF ønsker at samle aktiviteterne ét sted i tilknytning til den nuværende hal og samtidig skabe bedre faciliteter for foreningens medlemmer, for Vindinge Skole og for hele lokalsamfundet.

Behovet og indholdet er beskrevet i hovednotatet. Dette dokument behandler alene økonomien.

2. Arealer og ejerforhold

Område	Ejerskab	Areal	Overslag
Østre Vindingevej 219 (matr. 30a)	Roskilde Kommune	11.269 m ²	Erhvervet
Bagvedliggende areal (matr. 30d + 26ap)	Nymølle Stenindustrier A/S	76.484 m ² (heraf ca. 25.000 m ² anvendelige)	0,5 mio. kr.
Resterende erhvervelse			0,5 mio. kr.

Roskilde Kommune har erhvervet matrikel 30a, Østre Vindingevej 219. Det tilgrænsende areal mod øst ejes af Nymølle Stenindustrier A/S, som fortsat indvinder grus.

Når indvindingen ophører, er arealer af denne type tidligere overgået til I/S Hedeland, der forvalter det rekreative område øst for byen. VIF foreslår, at Roskilde Kommune i stedet erhverver arealet, så det kan indgå i projektet.

Det er projektets eneste egentlige tidsfrist. Beslutningen skal træffes, inden indvindingen afsluttes og arealet overdrages. Sker det først bagefter, skal projektet enten aftales med en ny ejer eller placeres anderledes, jf. scenarierne i kortbilaget. VIF ser i øvrigt ikke Hedeland som en modpart: et anlæg med direkte stiforbindelse til Hedeland understøtter samme formål, og et samarbejde kan være et alternativ til et kommunalt køb.

Overslagene forudsætter scenarie A

Tallene i denne businesscase forudsætter scenarie A, hvor bygninger, baner og udearealer placeres på skolens side af Østre Vindingevej. Posten "køb af restareal" på 0,5 mio. kr. dækker alene arealet ved grusgraven.

Vælges scenarie B eller C, hvor baner eller bygninger placeres nord for vejen, skal der i stedet erhverves privatejede ejendomme. Det er en helt anden udgift. Villaer i Vindinge er i 2025 handlet omkring 7 mio. kr., og



køb af to ejendomme vil derfor med stor sandsynlighed løbe op i et tocifret millionbeløb, som ikke indgår i noget af regnestykket her.

Konsekvens: scenarie B og C er ikke blot en anden placering — de er en væsentligt dyrere løsning. Skal de indgå i en reel sammenligning med scenarie A, skal ejendommene værdisættes først. Det er en selvstændig grund til, at VIF peger på scenarie A, ud over trafiksikkerheden.

3. Rumprogram og byggeudgift

Byggeudgiften kan ikke vurderes uden et rumprogram. Nedenstående er et første bud på arealbehovet, som skal kvalificeres sammen med en bygherrerådgiver.

3.1 Foreløbigt rumprogram

Funktion	Indhold	Areal (m ²)
Multihal		
Aktivitetsareal	Springgrav, airtrack, trampoliner, klatring, kampsport	1.000
Redskabsdepot	Permanent opbevaring af springudstyr	100
Omklædning og bad (option)		150
Fælleshus og klubhus		
Foyer og café	Ankomst og ophold. Fungerer som VIF's klubhus med kroge til pool, dart, kortspil og håndarbejde. Erstatte det klubhus, VIF mister ved flytningen	150
Produktionskøkken	Daglig kiosk for idrætten og køkken til kulturarrangementer	60
Kultursal	Foredrag, opvisninger, borgermøder, fællesspisning. Åbner mod foyeren til daglig og kan lukkes af ved arrangementer	200
Mødelokaler	Tre lokaler à ca. 30 m ² , der kan bruges enkeltvis, slås sammen to og to eller åbnes til ét stort lokale	90
Toiletter, teknik, depot og gange		180
Klubbygning		
Klublokaler	Selvstændig bygning med egen indgang. Lounge, værksted og stillerum	200
Øvrigt		
Fitness-tvilling	Kopi af den tilbygning, kommunen opfører i 2026	295
Indendørs gangforbindelse	Forlængelse af den eksisterende gang mellem bygningerne	80
Depot, opvarmet	Materiel til arrangementer: borde, stole, telte, lyd	40
Materieldepot, uopvarmet	Fodboldmateriel og maskiner. Terrænniveau med portadgang	80
I alt		ca. 2.625

Fælleshuset — ét rum, der kan deles op

Foyer, café og kultursal tænkes som ét sammenhængende rum, der til daglig fungerer som VIF's klubhus, og som kan lukkes af, når kultursalen bruges til et arrangement. Det giver ca. 350 m² i åben tilstand og to uafhængige rum, når der er behov for det.

Foyeren indrettes med kroge frem for ét stort åbent gulv: plads til pool, dart, kortspil, håndarbejde og ophold. Det er det, der gør huset brugbart i dagtimerne, hvor idrætten ikke fylder.

Mødelokalerne udføres med mobile vægge, så de kan bruges som tre lokaler à ca. 30 m², slås sammen to og to til ét mellemstort eller åbnes til ét stort lokale. Det dækker både bestyrelsesmøder, undervisning og større forsamlinger uden at binde areal til én funktion.

Ét plan foretrækkes

VIF foretrækker, at fælleshuset opføres i ét plan. Huset skal bruges af små børn, seniorer og gangbesværede, og der skal flyttes borde, stole og udstyr mellem lokalerne dagligt. Alt i samme niveau er enklere at bruge og enklere at drive.

Multihallen bliver høj, og bygges fælleshuset i samme højde, kunne mødelokalerne i princippet placeres på en første sal, så bygningens fodaftryk på grunden bliver mindre. Den løsning holdes åben, men kun hvis arealet på grunden ikke rækker til ét plan. To forhold taler imod:

- Elevator er påkrævet i en offentligt tilgængelig bygning i to etager. Den er ikke indeholdt i overslaget og koster både anlæg og løbende service.
- Trapper og fordelingsareal lægger m² til, som ikke er regnet med.

Byggeretten taler for ét plan: der er ca. 6.400 m² byggeret tilbage på hallens matrikel, jf. hovednotatets afsnit 3, og projektets bygninger fylder ca. 2.600 m². Pladsen er der umiddelbart. Den endelige disponering hører til arkitekt- og bygherrerådgivningen.

3.2 Hvad koster kvadratmeteren?

Sammenlignelige danske projekter:

Projekt	Indhold	Anlægssum	Areal	Kr./m ²
Solbjerg Idrætscenter	Idrætshal og multihal, byggestart 2025	35 mio. kr.	2.437 m ²	ca. 14.400
Højbjerg Badminton	Idrætshal/gymnastiksal, byggestart 2025	27 mio. kr.	1.200 m ²	ca. 22.500
Åbyhøj Idrætscenter	Springhal, idrætshal, multisal, foyer, klub og omklædning	30,8 mio. kr.	—	—
Himmerlands Efterskole	Springhal med depot og forbindelsesgang. Uden omklædning. Tilbud maj 2026	10 mio. kr. ekskl. moms + 1 mio. til udstyr	850 m ²	ca. 11.800

Himmerlands Efterskole er det mest konkrete tal, VIF har adgang til: et faktisk tilbud på en springhal fra maj 2026. Det er samtidig det billigste, og forskellen er lærerig. En halbygning med depot koster væsentligt mindre pr. kvadratmeter end et hus med produktionskøkken, mødelokaler, toiletter og ventilation til ophold. Tilbuddet omfatter heller ikke omklædning og bad, som er blandt de dyreste kvadratmeter i et idrætsbyggeri.

Åbyhøj Idrætscenter i Aarhus er det tætteste sammenligningsgrundlag. Targetprisen for totalentreprisen var 30,8 mio. kr., og projektet omfatter springhal, idrætshal, multisal, foyer, plads til klubaktiviteter og omklædningsfaciliteter. Byggeriet gik i gang i maj 2024.

3.3 Differentieret overslag

Kvadratmeterprisen afhænger af, hvad der bygges. Nedenstående anvender forskellige enhedspriser for hver bygningsdel:

Bygningsdel	Areal	Kr./m ²	Beløb	Grundlag for enhedsprisen
Multihal med depot	1.100 m ²	16.000	17,6 mio.	Stort, enkelt volumen. Under kommunens eget prisniveau pga. skala
Springudstyr og inventar	—	—	1,5 mio.	Himmerlands Efterskole, 1 mio. til udstyr
Omklædning og bad (option)	150 m ²	24.000	3,6 mio.	Vådrum, VVS og ventilation. Kan udgå, hvis hallens nuværende omklædning dækker behovet
Fælleshus: foyer, café og køkken	210 m ²	21.000	4,4 mio.	Kommunens egen pris for tilbygningen ved Vindingehallen
Kultursal	200 m ²	21.000	4,2 mio.	Samme niveau
Mødelokaler	90 m ²	21.000	1,9 mio.	Samme niveau
Klubbygning, egen indgang	200 m ²	21.000	4,2 mio.	Samme niveau
Fitness-tvilling	295 m ²	21.000	6,2 mio.	Targetpris for tilbygningen ved Vindingehallen, 02.05.25
Toiletter, teknik, depot og gange	180 m ²	20.000	3,6 mio.	Installationstunge fællesarealer
Indendørs gangforbindelse	80 m ²	15.000	1,2 mio.	Simpel opvarmet forbindelse
Depot, opvarmet	40 m ²	15.000	0,6 mio.	Simpelt opvarmet lager uden installationer
Materieldepot, uopvarmet	80 m ²	8.000	0,6 mio.	Uisoleret bygning i terræn med portadgang
I alt	2.625 m²		ca. 49,6 mio.	

Budgettet. Overslaget er sat til 49,6 mio. kr. på baggrund af Roskilde Kommunes targetpris for tilbygningen ved Vindingehallen: 6,2 mio. kr. ekskl. moms for 295 m², svarende til ca. 21.000 kr./m². Det er kommunens eget prisniveau på samme grund, i samme år og efter kommunens egne bæredygtighedskrav. VIF har derfor lagt det til grund frem for egne skøn.



Omklædning og bad er en option

Den eksisterende hal har omklædningsfaciliteter. Om de kan dække behovet, når multihal og klubbygning tages i brug, er ikke afklaret. Nye omklædningsrum på 150 m² indgår derfor i overslaget som en option til 3,6 mio. kr.

Udgår de, falder bygningsoverslaget fra 49,6 til 46,0 mio. kr., VIF's kerne fra 53,8 til 50,2 mio. kr. og den samlede anlægsinvestering fra 67,7 til 64,1 mio. kr. VIF foreslår, at behovet vurderes sammen med forvaltningen.

3.4 Tre forbehold ved det billigste tilbud

- **Omklædning mangler.** Tilbuddet fra Himmerlands Efterskole omfatter hal, depot og forbindelsesgang, men ikke omklædning og bad. De er indregnet særskilt ovenfor.
- **Byggemetoden skal godkendes.** Hallen er formentlig opført med stålkonstruktion og let facade. Roskilde Kommune har egne bæredygtighedsprincipper for kommunalt byggeri ud over bygningsreglementets krav, og en billig halkonstruktion lever ikke nødvendigvis op til dem. Det bør afklares med forvaltningen, før byggemetoden lægges fast.
- **Udtrykket skal passe ind.** De nye bygninger skal visuelt hænge sammen med det, der allerede ligger på grunden. Tilbygningen til fitness, der står færdig i november 2026, er det naturlige pejlemærke for materialer, farver og facadeudtryk — den er tegnet til stedet og til den eksisterende hal. En standardhal leveret som katalogvare rammer ikke nødvendigvis det udtryk. Det er en af grundene til, at overslaget her er sat efter kommunens eget prisniveau på 21.000 kr./m² og ikke efter det billigste tilbud.

Forbeholdet om byggemetode hænger sammen med valget af ejerform, jf. afsnit 9. Bygger kommunen selv, gælder kommunens egne krav. Bygger en selvejende institution, gælder bygningsreglementet, men ikke nødvendigvis kommunens frivillige krav — medmindre de stilles som betingelse for medfinansiering. Det bør afklares tidligt, fordi det kan påvirke byggeudgiften mærkbart.

4. Samlede anlægsudgifter

Anlæg	Overslag	Grundlag
Køb af restareal ved grusgraven	0,5 mio. kr.	Se afsnit 2
Nye boldbaner og kunstgræs	12,0 mio. kr.	Byggeri Københavns standardbevilling
Bygninger	49,6 mio. kr.	Differentieret overslag, se afsnit 3.3
Parkour- og bevægelsesområde, ca. 400–500 m ²	0,75 mio. kr.	Parkouranlæg i Hinnerup, 0,6 mio. kr.
Udendørs fitness og calisthenics	0,40 mio. kr.	Færdige redskaber med faldunderlag
2 overdækkede padelbaner	2,0 mio. kr.	Leverandørpriser, se nedenfor
Sauna- og vinterbadeområde	0,40 mio. kr.	VIF's eget overslag
Diverse og uforudsete	2,0 mio. kr.	Skøn
Samlet anlægsinvestering	67,7 mio. kr.	

Kommunens køb af matrikel 30a er ikke medregnet ovenfor, da udgiften allerede er afholdt. Medregnes den, er projektets samlede værdi ca. 74,7 mio. kr. Tabellen viser det, kommunen skal investere fremadrettet.

Tabellen forudsætter scenarie A. Ved scenarie B eller C skal køb af privatejede ejendomme nord for Østre Vindingevej lægges til, jf. afsnit 2.

4.1 Hvad provenuet skal dække — og hvad der søges finansieret

Projektet deles i to. Salget af boldbanearealet skal først og fremmest sikre de faciliteter, VIF ikke kan undvære, og som helt eller delvist går tabt ved en flytning. De fælles funktioner søges finansieret ved fondsmidler og bidrag fra de øvrige parter, der får glæde af dem.

Finansieres af provenuet — VIF's kerne	Mio. kr.	Hvorfor
Køb af restareal ved grusgraven	0,5	Forudsætning for projektet
Nye boldbaner og kunstgræs	12,0	Erstatter de baner, der sælges
Multihal, springudstyr og omklædning	22,7	Løser ventelisten og frigør 15 timer i hal og sal
Klubhus: foyer, café og køkken	4,4	Erstatter det klubhus, VIF mister ved flytningen
Fitness-tvilling	6,2	Den nye tilbygning er halvt så stor som oprindeligt planlagt
Fællesarealer, gangforbindelse og depoter	5,4	Nødvendige for at bygningerne fungerer
Diverse og uforudsete	2,0	
I alt	53,8	

Finansieres af fonde og partnere	Mio. kr.	Hvorfor
Kultursal	4,2	Byens kulturliv — kulturcentret som medpart
Mødelokaler	1,9	Foreninger, bestyrelser og skole
Klubbygning med egen indgang	4,2	Klub Vindinge — egen bygning, ikke delte lokaler
Parkour- og bevægelsesområde	0,75	Frit tilgængeligt for byens børn og unge
Udendørs fitness og calisthenics	0,40	
2 overdækkede padelbaner	2,0	Bredt brugergrundlag, også voksne og seniorer
Sauna- og vinterbadeområde	0,40	Helårsaktivitet med høj medlemsværdi
I alt	13,8	

Opdelingen gør projektet robust. Rækker provenuet ikke, rammer det de fælles funktioner, ikke idrættens kerne — og de fælles funktioner er netop dem, fonde og partnere kan bidrage til. Klubbygningen ligger i den fondsfinansierede del og er dermed ikke afhængig af VIF's økonomi.

Boldbaner og kunstgræs

Byggeri Københavns standardbevilling for nyetablering af en 11-mands kunstgræsbane med lysanlæg er 7,64 mio. kr., og 9,17 mio. kr. hvis banen etableres med alternativt infill. Beløbet på 12 mio. kr. dækker én 11-mands kunstgræsbane med lys, en mini-kunstgræsbane og to naturgræsbaner. Det ligger inden for et realistisk spænd.

Om gummigranulat: EU-Kommissionen fik i april 2023 opbakning til et forbud mod salg af gummigranulater med en overgangsperiode på otte år, så det fra efteråret 2031 vil være forbudt. VIF anbefaler derfor, at der budgetteres med en granulatfri løsning fra start frem for en udskiftning midt i anlæggets levetid.

Padel og sauna — grundlag for overslagene

Begge ligger under de fælles funktioner, jf. afsnit 4.1.

Padel: to overdækkede baner med delvist åbne sider.

- Selve banerne: 200.000–250.000 kr. ekskl. moms pr. bane efter danske leverandørpriser.
- Overdækning: fra ca. 400.000 kr. pr. bane for en let aluminium- og dugkonstruktion inkl. montage. Andre leverandører angiver 300.000–500.000 kr. pr. bane.
- Jordarbejde, fundament, afvanding, el og vindafskærmning kommer oveni og er ikke indeholdt i leverandørpriserne.
- **Belysning er en forudsætning, ikke et tilvalg.** Uden lys kan banerne reelt kun bruges et halvt år. Det meste af efterårs- og vintersæsonen spilles efter mørkets frembrud, og det er netop i den periode, udendørs aktivitet ellers falder væk. Belysning er derfor regnet med i rammen nedenfor.

Samlet sættes rammen til 2,0 mio. kr. ekskl. moms for to baner, med et realistisk spænd på 1,6–2,4 mio. kr. afhængigt af jordbund, fundament og hvor meget der lukkes af for vind. To baner giver væsentligt bedre udnyttelse end én: flere kan spille samtidig, der kan laves holdforløb og mindre turneringer, og overdækning og installationer deles, så bane nummer to er billigere end den første.

Sauna og vinterbadning: ca. 0,40 mio. kr.

Beløbet dækker en udendørs sauna til ca. 15–20 personer inklusive installation samt et mindre wellnessområde med koldt vandkar, udendørs bruser, træterrasse og afskærmning. Tallet er VIF's eget overslag og bør bekræftes med et tilbud. Det er en lille post i det samlede projekt med høj værdi for medlemmerne og kan bruges året rundt.

5. Finansieringsmodel

Når boldbanerne flyttes, frigøres et areal midt i byen, som foreslås udstykket til boligformål.

Areal til salg	Ejer	Grunde	Estimeret værdi
Kommunalt areal, 29.200 m ²	Roskilde Kommune	25 à 800 m ²	50,0 mio. kr.
VIF's areal, 8.300 m ²	VIF	8 à 800 m ²	16,0 mio. kr.
Samlet grundværdi		33 grunde	66,0 mio. kr.

5.1 Er 2,0 mio. kr. pr. grund realistisk?

Sammenligningsgrundlag:

- **Vindinge Nord, 2020:** grunde udbudt til 1.545.000 og 1.995.000 kr.
- **Roskilde Kommunes aktuelle udbud i Margrethehåb** (juni 2026): tre parcelhusgrunde på 856–1.196 m² med mindstepriser fra 4.595.000 kr. inkl. moms. Margrethehåb ligger dog tættere på Roskilde og er et dyrere område end Vindinge.

2,0 mio. kr. for en grund på 800 m² i Vindinge i dag er på den baggrund ikke et optimistisk skøn. Det kan snarere være i underkanten. En skriftlig mægler vurdering vil kunne bekræfte det.

5.2 Fradrag for byggemodning

Post	Beregning	Beløb
Vejanlæg, VIF's areal	1.900 m ² à 500 kr.	1,0 mio. kr.
Vejanlæg, kommunalt areal	9.200 m ² à 500 kr.	4,6 mio. kr.
Øvrige udgifter	Skøn	2,4 mio. kr.
Fradrag i alt	= 242.000 kr. pr. grund	8,0 mio. kr.

242.000 kr. pr. grund skal dække vej, kloak, forsyning, regnvandshåndtering, landinspektør og fællesarealer. Det er stramt. Den bedste kilde til et retvisende tal er kommunens eget byggemodningsregnskab for Vindinge Nord etape 1 og 2 — samme by, samme jordbund, samme forsyning. VIF beder om at få det tal oplyst.

6. Moms — det afgørende forbehold

Salg af byggegrunde er som udgangspunkt momspligtigt. Det har afgørende betydning for, hvad der reelt står tilbage til projektet.

Roskilde Kommunes egne udbud viser, at forholdet er reelt: parcelhusgrundene i Margrethehåb udbydes med mindstepriser angivet inkl. moms, mens erhvervsgrunden på Universitetsparken udbydes med en minimumspris angivet plus moms.

6.1 To scenarier

	Hvis 2,0 mio. er ekskl. moms	Hvis 2,0 mio. er inkl. moms
Nettopris pr. grund	2,00 mio. kr.	1,60 mio. kr.
33 grunde	66,0 mio. kr.	52,8 mio. kr.
Byggemodning	–8,0 mio. kr.	–8,0 mio. kr.
Nettoprovenu	58,0 mio. kr.	44,8 mio. kr.
VIF's kerne (afsnit 4.1)	–53,8 mio. kr.	–53,8 mio. kr.
Difference	+4,2 mio. kr.	–9,0 mio. kr.

Dette er projektets største enkeltrisiko, og den kan afklares med ét spørgsmål. VIF beder Roskilde Kommunes økonomiafdeling om at bekræfte, hvordan momsen håndteres — både for kommunens eget areal og for VIF's. Svaret afgør, om provenuet dækker VIF's kerne med luft, eller om der mangler ca. 9 mio. kr.

VIF er ikke momsrådgiver, og forholdene kan være forskellige for en kommune og for en forening. Afklaringen bør ske hos kommunens økonomiafdeling og eventuelt en revisor.

7. Følsomhed

Modellen er følsom over for tre variable: grundpris, momsforhold og byggemodningsudgift. Nedenstående viser fire scenarier.

Scenarie	Pris pr. grund	Brutto	Byggemodning	Netto	Ift. VIF's kerne
A — ekskl. moms, byggemodning som forudsat	2,00	66,0	-8,0	58,0	+4,2
B — ekskl. moms, højere byggemodning	1,80	59,4	-10,0	49,4	-4,4
C — inkl. moms, byggemodning som forudsat	1,60	52,8	-8,0	44,8	-9,0
D — inkl. moms, højere byggemodning	1,60	52,8	-12,0	40,8	-13,0

Alle beløb i mio. kr. Antal grunde er uændret 33 i alle scenarier. Sammenligningen er mod VIF's kerne på 53,8 mio. kr., jf. afsnit 4.1. Kommunens allerede afholdte køb af matrikel 30a indgår ikke.

I scenarie A dækker provenuet VIF's kerne med ca. 4 mio. kr. til overs. I de øvrige scenarier mangler der mellem 4 og 13 mio. kr. — og mankoen rammer da de fælles funktioner først, ikke idrættens kerne. Afklaringen af momsforholdene er derfor den enkeltaflaring, der betyder mest. Bliver der en manko, er der to veje til at dække den.

Restfinansiering	Potentiale	Bemærkning
Fondsmidler	Op til 10 mio. kr. fra Lokale og Anlægsfonden, dog maks. 50 % af anlægssummen	Dækker mankoen i scenarie B og C. Se afsnit 8
Etapeopdeling	Etape 3 udskydes	Multihal og motionscenter afventer, indtil finansieringen er på plads
Kommunal anlægsbevilling	?	Kun for den del, der ikke kan dækkes på anden vis

Hvad gør man ved et underskud?

I de mindre gunstige scenarier er mankoen for stor til at kunne dækkes af fonde alene. Så bygges projektet i færre etaper eller over længere tid:

1. Etape 1 og 2 — boldbaner, udearealer og fælleshus — gennemføres for det faktiske provenu.
2. Etape 3 — multihal og motionscenter — afventer fondsmidler eller en senere kommunal bevilling.

Etapeopdelingen er allerede indbygget i forslaget og gør projektet robust over for de scenarier, der er vist ovenfor.

8. Fondsfinansiering

Grundsalg er ikke den eneste finansieringskilde. VIF undersøger fondsmidler, som kan reducere den kommunale investering yderligere.

8.1 Lokale og Anlægsfonden

Lokale og Anlægsfonden er den mest oplagte medspiller. Fonden arbejder med to typer projekter:

- **Udviklingsprojekter** med anlægsudgifter over 2,5 mio. kr. Her er der tale om en fælles proces mellem ansøger og fondens konsulenter, og fonden vil gerne i kontakt tidligt i udviklingsprocessen.
- **Puljeprojekter** med anlægsøkonomi mellem 250.000 og 2,5 mio. kr., hvor fonden dækker op til 1/3 af projektudgifterne, maksimalt 350.000 kr., plus op til 50.000 kr. til arkitektudgifter.

Hertil kommer kampagnen "Idrætshaller til tiden", som fonden kører sammen med Danmarks Idrætsforbund. Her tilbydes ti haller et udviklingsforløb, og tre af projekterne udvælges til realisering med op til 10 mio. kr., dog maksimalt 50 % af anlægssummen.

Uanset om der kommer penge ud af det: Lokale og Anlægsfonden yder gerne rådgivning og sparring til projekter uden nødvendigvis at støtte dem økonomisk. Den sparring er gratis og kvalificerer projektet — og et brev om, at fonden er inddraget, styrker forslagets troværdighed i en politisk behandling.

8.2 Øvrige muligheder

VIF undersøger desuden DIF og DGI's foreningspulje, Nordea-fonden, Realdania, lokale fonde og erhvervssponsorater. De konkrete ansøgninger fastlægges i samarbejde med de øvrige parter, der får glæde af de fælles funktioner.

9. Ejerskab og driftsmodel

Hvem der ejer bygningerne har store og varige konsekvenser for driftsøkonomien. Spørgsmålet bør afklares tidligt, fordi det påvirker både anlægs- og driftsbudgettet.

Model	Konsekvens for drift	Opmærksomhedspunkt
A. Kommunen ejer og driver	Kommunen afholder driftsudgifterne. VIF betaler gebyr for haltider.	Størst kommunal driftsudgift, men enkel administration og klart ansvar.
B. VIF ejer, fx som selvejende institution	Kommunen yder lokaletilskud til foreningsejede lokaler efter folkeoplysningsloven. VIF afholder resten og kan lægge frivillige timer ind.	Foreningen påtager sig en økonomisk risiko og et bygningsansvar over mange år. Kræver en robust bestyrelse.
C. Delt ejerskab	Fx kommunen ejer hallerne, VIF ejer klubhus og udearealer.	Kræver klare snitflader for vedligehold, forsikring og ansvar.



Ejerformen påvirker mere end driften

- **Byggekrav.** Kommunens egne bæredygtighedsprincipper gælder kommunalt byggeri. En selvejende institution er bundet af bygningsreglementet, men ikke automatisk af kommunens frivillige krav — medmindre de stilles som betingelse for tilskud. Det kan have betydning for både byggemetode og pris, jf. afsnit 3.4.
- **Moms på anlægget.** Kommuner er omfattet af en momsrefusionsordning. En forening har normalt ikke fradrag for moms på et byggeri, medmindre den er momsregistreret for den relevante aktivitet. Bygger VIF selv, kan momsen derfor blive en reel merudgift på anlægssummen. Forholdet bør bekræftes af kommunens økonomiafdeling eller en revisor.
- **Låneadgang og hæftelse.** En selvejende institution skal selv kunne finansiere og hæfte. Det kræver en holdbar driftsøkonomi og en bestyrelse, der kan bære ansvaret over mange år.

VIF har ikke en præference for ejerform på nuværende tidspunkt. Valget har konsekvenser for drift, byggekrav og moms, som bør belyses, før der træffes beslutning. VIF indgår gerne i den drøftelse.

9.1 Årlig drift

Anlægget udvides med ca. 2.625 m² bygningsareal ud over de nuværende faciliteter. Nye kvadratmeter koster penge at drive, og spørgsmålet bør besvares, før projektet besluttet.

VIF har ikke adgang til de tal, der skal til for at opgøre driftsudgiften, og ønsker ikke at gætte på et beløb, der får varig betydning for kommunens budget. Grundlaget findes til gengæld hos kommunen selv:

- **Vindingehallens nuværende driftsudgift** omregnet til kr. pr. m² kan fremskrives til det nye areal.
- **Tilbygningen ved Vindingehallen** står færdig i 2026 og giver et aktuelt driftstal for netop denne bygningstype på netop denne grund.

VIF foreslår, at driftsbudgettet udarbejdes i fællesskab som et af de næste skridt, og deltager gerne i arbejdet.

Tre forhold trækker ned i den samlede driftsudgift:

- **Frivillige.** VIF har 112 trænere og derudover ca. 50 frivillige ved foreningens arrangementer. Foreningen påtager sig gerne konkrete driftsopgaver efter aftale, f.eks. udearealer, materiel og mindre vedligehold.
- **Egne indtægter.** Kontingent, café samt udlejning af mødelokaler og events.
- **Bortfaldne udgifter.** Se afsnit 9.2.

9.2 Modregning

En del af merudgiften modsvares af, at andre udgifter bortfalder eller undgås: skolen får bevægelsesrum uden at bygge nyt, ungdomsklubben flytter ud af skolens lokaler, og klubben samles ét sted frem for at være fordelt på to lokaliteter med personale begge steder.



10. Udgifter og forhold, der ikke er medregnet

- **Kloak, vand, el og fjernvarme** til de nye grunde ud over posten "øvrige udgifter".
- **Jordbunds- og forureningsundersøgelser.** Området ligger op ad tidligere grusgravsarealer.
- **Salgs- og rådgiveromkostninger** ved udstykning og grundsalg (mægler, landinspektør, advokat).
- **Rådgivning og projektering** af selve byggeriet, typisk en betydelig post i et projekt af denne størrelse.
- **Midlertidige løsninger** i byggeperioden, hvor foreningens hold skal have baner og lokaler et andet sted.
- **Inventar og løsøre** til fælleshus, køkken, mødelokaler og ungdomsklub.

11. Planmæssige forudsætninger

Finansieringsmodellen forudsætter, at boldbanearealet kan udlægges til boliger. VIF beder om en indledende afklaring af tre forhold:

1. **Rækkefølgen for boligudbygning.** Helhedsplanen fastlægger, at boligudbygning i første omgang sker i Vindinge Nord. Kan boldbanearealet indgå som et selvstændigt projekt?
2. **Balance med skole- og institutionskapacitet.** Helhedsplanen peger på et udækket behov for seniorboliger og på, at seniorboliger frigør parcelhuse. Målrettes grundene helt eller delvist seniorer, kan de understøtte snarere end belaste kapaciteten.
3. **Bindinger fra Fingerplanen m.v.** Ligger arealet inden for Hedelands interesseområde, transportkorridoren eller lufthavnens støjkonsekvenszone?

VIF beder ikke om et ja til boligbyggeri på dette tidspunkt. Vi beder om en indledende faglig vurdering af, om modellen er mulig — så vi ikke bruger yderligere frivillige timer på et spor, der er lukket.

12. Anmodning til Roskilde Kommune

VIF beder om, at kommunen:

1. **Bekræfter momsforholdene** ved salg af byggegrunde, jf. afsnit 6. Det er den hurtigste og vigtigste afklaring.
2. **Foretager en indledende planmæssig vurdering** af, om boldbanearealet kan udlægges til boliger, jf. afsnit 11.
3. **Oplyser byggemodningsudgiften pr. grund** fra Vindinge Nord etape 1 og 2 som sammenligningsgrundlag.
4. **Oplyser den nuværende driftsudgift** for Vindingehallen pr. m² som grundlag for driftsbudgettet.
5. **Indgår i partnerskab med VIF** om udvikling af området og om valg af ejer- og driftsmodel.

Konkret beder vi om, at businesscasen behandles tidsnok til, at projektet kan indgå i budgetforhandlingerne for 2028.

Med venlig hilsen

Lærke Rau

Formand, Vindinge Idrætsforening

laerke.rau@vindinge-if.dk · 6171 6006

Kilder til benchmarks

- Byggeri Københavns standardbevillinger for 11-mands kunstgræsbane, Københavns Kommune, Kultur- og Fritidsudvalget.
- Solbjerg Idrætscenter og Højbjerg Badminton — projektdata fra byggematerialer.dk.
- Åbyhøj Idrætscenter — Licitationen, om totalentreprisen.
- Dansk Halbyggeri A/S, projektmateriale for ny springhal, Himmerlands Efterskole, sagsnr. DHB2026-0407, 19. maj 2026, samt prisoplysning af 5. august 2026.
- Roskilde Kommune, aktuelle grundudbud, juni 2026.
 - Parkouranlæg i Hinnerup, samlet anlægssum 600.000 kr. — Din Avis, Favrskov Kommune.
- Lokale og Anlægsfonden, støttevilkår for pulje- og udviklingsprojekter.

Benchmarks er sammenligningstal fra andre projekter, ikke tilbud. De er egnede til at kvalificere en beslutning om at gå videre, ikke til at bygge for.