

Underlag til

Medlemsmøde

28.07.2025

Ekstraordinært årsmøde

04.08.2025

Utvikling av det nordvestre hjørnet



Skisse 1: Det nordvestre hjørnet i dag, sett fra stadionmatten



Skisse 2: Det nordvestre hjørnet i dag, sett fra utsiden.

Bakgrunn

I mars 2022 besluttet SK Branns årsmøte å selge de kommersielle arealene på Brann Stadion til Union og benytte pengene til at klubben skulle kvitte seg med all langsiktig gjeld.

En del av avtalen som ble inngått, var at Union fikk en evigvarende opsjon på å utvikle det nordvestre hjørnet. Betalingen for å utvikle hjørnet skulle være at Union skulle bygge en tribune kostnadsfritt for SK Brann. Den evigvarende opsjonen gir Union en rett til å utvikle hjørnet, men ikke en plikt. Ifht avtalen har SK Brann ingen muligheter til å utvikle hjørnet selv, man kan kun vedlikeholde dagens bygg. For at utvikling skal finne sted, må både Union og årsmøtet i SK Brann gi sin støtte til dette.

Vinteren 2023 utredet Union en utvikling av det nordvestre hjørnet. På medlemsmøtet 12.04.2023 presenterte klubben planene for medlemmene. Brann hadde på dette tidspunktet ikke behov for noen lokaler i det nye bygget. Derimot hadde Union dialog med Idrettskretsen og Olympiatoppen mfl, som skulle flytte ut av Frydenbø-tribunen. For å regne hjem en utvikling av hjørnet, ønsket Union å tilrettelegge for flest mulig kvadratmeter med utleiearealer. Dette gikk på bekostning av en tribune, som avtalen med Brann krevde.



Skisse 3: Skisse av hjørnet som Union ville bygge i 2023

Det var tydelig motstand i medlemsmøtet om å utvikle svingen på denne måten. Det ble stilt spørsmålstegn ved at bygget ikke inneholdt en tribune ihht til opsjonsavtalen. Medlemmene var også tydelig på at et slikt bygg ville forringe stadionfølelsen.

I etterkant av medlemsmøtet ble det satt ned en gruppe bestående av Birger Grevstad, Hallvard Husebø, Ingvar Dalhaug, Elisabeth Hobrad, Bjarte Eikeland og Christian Kalvenes. Utvalgets mandat var å utvikle et forslag til utforming av hjørnet sammen med Union. Utvalget klarte aldri å utvikle noen utforming av hjørnet som både dekket Branns behov om tribune og stadionfølelse, og Unions behov om antall inntektsbringende kvadratmeter til utleie. Etter hvert ble utvalgets arbeid lagt ned, da vi så det som umulig å forene Brann og Unions behov.

Siden den gang har Branns administrasjon og Union hatt dialog med jevne mellomrom om utvikling av hjørnet, uten å finne en utforming der vi begge vil gå videre med en utvikling.

Nye behov

Siden 2023 har klubben vært i stor utvikling. A-lag kvinner er integrert og spiller nå alle sine hjemmekamper på Brann Stadion. NFF har lisenskrav til at klubber i Toppserien må ha minst 3 ungdomslag. Pr i dag har Brann to akademilag for jenter, i tillegg til a-laget. Vi har fått dispensasjon til å ha 3 akademilag innen sesongstart 2026, da vi ønsket at rekrutteringen av jenter fra lokal fotballen kunne gjøres mer skånsomt over tre år.

Som følge av dette har vi sett etter muligheter for å utvikle nye garderobefasiliteter for akademiet på Brann Stadion. Samtidig har vi sett etter muligheter for å utvikle en full setup for a-lag kvinner, tilsvarende a-lag herrer. Dette innebærer nye garderober, fysiorom, utstysrom, prepprom, vaskerom mm.

Alternativer vi har utredet

1) *Fjordkraft-tribunen*

Vi har sett på å utvikle en full setup for kvinnelaget i sprengmassene under tribunesetene i Fjordkraft-tribunen, slik at akademiet for jenter kan overta lokalene som a-lag kvinner har i dag.

I hulrommet under setene er det mulig å grave ut stein og støpe opp nye rom. Vi kan bruke bortimot 2/3 av tribunens lengde og vi vil få på plass de fleste av rommene vi har behov for. Rommene må bygges rundt fundamentene til tribunen, noe som gjør at vi ikke får optimale rom, men det vil fungere. Vi vil ikke ha plass til å bygge nye delegatrom og rom for dopingkontroll, så dette vil være en utfordring med UEFAs krav. En annen utfordring vil være tilgang til garderobene uten å gå gjennom publikumsområdene. Da må spillere og trenere gå på indre bane bak LED-skjermene. Vi har mottatt en pris fra HTB på i overkant av 26 millioner kroner for å bygge dette.

2) *Utvikle det nordvestre hjørnet sammen med Union*

Etter regelmessig og god dialog med Union ser vi at vi ikke klarer å forenes om en utforming som tilfredsstiller Branns behov for tribune og Unions behov for kvadratmeter til utleie.

3) *Utvikle det nordvestre hjørnet selv*

For å utvikle hjørnet selv, er vi først avhengig av å kjøpe Union ut av deres evigvarende rett til å utvikle hjørnet. Denne har de prissatt til 15-20 millioner kroner. Å bygge en konstruksjon med utleielokaler over 4 etasjer vil ha en pris på i overkant av 80 millioner i tillegg til prisen på opsjonen. Dette vil gi ca 300 nye seter. En konstruksjon med kun tribune vil ha en pris på ca 60 millioner i tillegg til prisen på opsjonen. Dette vil gi ca 900 nye seter

Dette vil på ny sette Brann i langsiktig gjeld. Regnestykket blir da:

A) Kun tribune:

Et lån på 75 mill kr vil utløse årlige rentekostnader på 4,5 mill kr ved 6% rente i tillegg til avdrag. Hvis man tenker at vi klarer å selge alle de 900 setene som partoutkort til 3000 kr stk, får vi $900 \times 3000 - 12\% \text{ mva} = 2.376.000$ kr i årlige inntekter.

B) Tribune og 4 etasjer med utleie

Et lån på 100 mill kr vil koste 6 millioner kroner i årlige renter ved 6% rente. I tillegg kommer avdrag. Hvis man tenker at vi klarer å selge alle de 300 setene som partoutkort til 3000 kr stk, får vi $300 \times 3000 - 12\% \text{ mva} = 792.000$ kr i årlige inntekter. I tillegg kommer inntekter fra leietakerne.

4) *Utvikle det nordvestre hjørnet sammen med vår samarbeidspartner EGD*

Vi har utfordret vår mangeårige samarbeidspartner EGD om de kan være interessert i å utvikle hjørnet. Overfor EGD har vi vært opptatt av at vi må ha en tribune, bygget må ikke forringe stadionfølelsen, Brann må ha lokaler til akademiet på grunnplanet, samt nye innslipp, kiosk og toalettfasiliteter. Vi har også vært opptatt av at leietakerne kan bidra positivt til Brann i hverdagen.

Anbefalt løsning

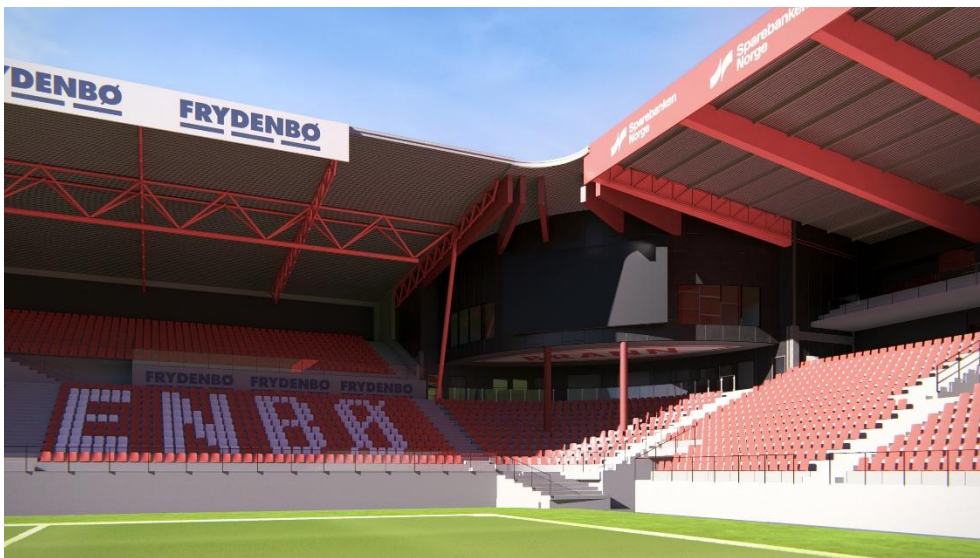
Etter dialog har vi nå et utkast til utforming som ivaretar Branns sine ønsker og behov, samtidig som EGD sikrer at de får dekket sine rentekostnader og noe avdrag. EGD vil ta hele kostnaden ved å kjøpe Union ut av den evigvarende opsjonen, de vil ta hele kostnaden ved å bygge og eie bygget og de vil bygge en tribune til Brann kostnadsfritt.



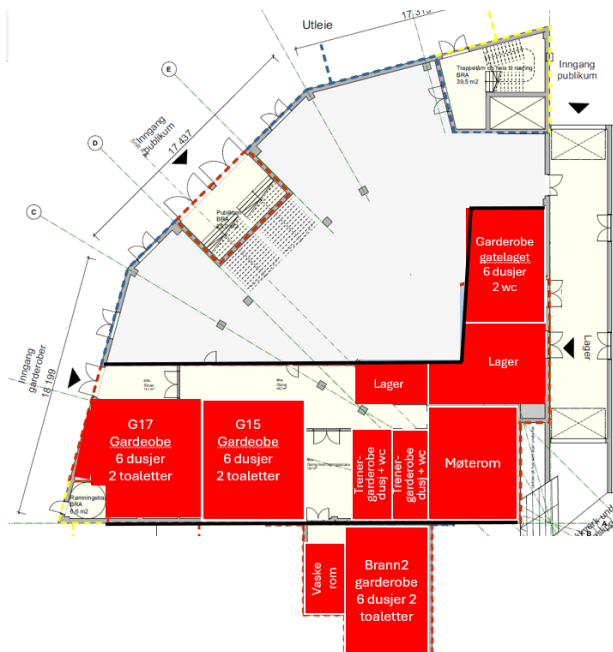
Skisse 4: Illustrasjoner av den nye svingen



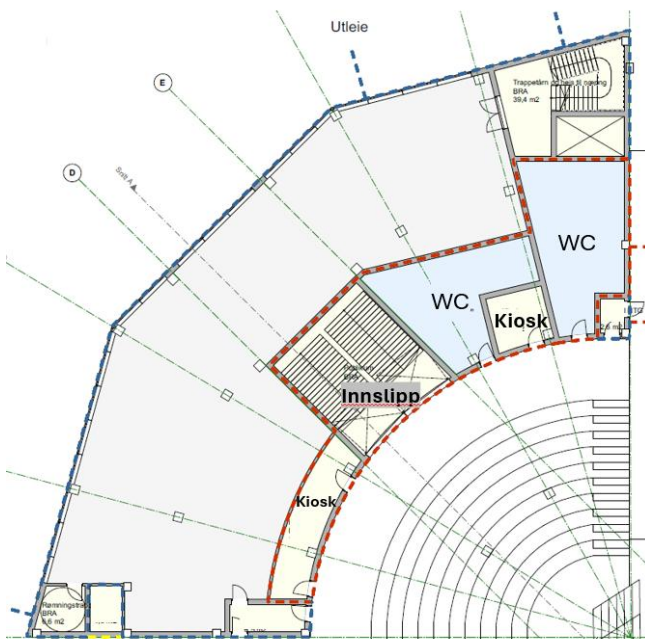
Skisse 5: Illustrasjoner av den nye svingen



Skisse 6: Illustrasjoner av den nye svingen



Skisse 7: Illustrasjon av plan 1. Brann får innslipp, samt fasiliteter for akademiet for gutter, gatelaget og lager i denne etasjen.



Skisse 8: Illustrasjon av plan 3. Brann får innslipp, kiosker og wc til menn og kvinner i denne etasjen.

Muligheter for Brann

Ved å velge utvikling av det nordvestre hjørnet sammen med EGD, oppnår klubben en rekke fordeler:

- Vi får utviklet et helhetlig stadion uten at klubben påtar seg langsiktig gjeld eller finansiell risiko.
- Utviklingen gir Brann nok areal til å få på plass et fullverdig akademi som muliggjør en helt ny setup for A-lag kvinner i Sparebanken Norge tribunen. Akademiet for gutter flytter inn i de nye lokalene som bygges, A-lag kvinner overtar og får oppgradert akademiet for gutter sine gamle lokaler. Bortegarderobe, dommergarderobe, delegatrom, mixed-zone og dopingrom kan dermed bukes som de er, uavhengig om vi har kamp for a-lag herrer eller a-lag kvinner. Akademiet for jenter overtar lokalene til a-lag kvinner i Fjordkraft-tribunen.
- Vi får fjernet dagens gamle bygg som krever vedlikehold kostnadsberegnet til i underkant av 3 millioner kroner.
- Vi får bygget en tribune kostnadsfritt med oppgraderte innslipp, nye kiosk og toalettfasiliteter og 300 nye seter.
- Vi får samlet et kompetansemiljø innen toppidrett på Brann Stadion, med leietakere som kan bidra til utviklingen av Brann.
- Vi får utviklet hjørnet med en samarbeidspartner som støtter både herrelaget og kvinnelaget og har vært en viktig støttespiller over mange år.
- Et tett helhetlig stadion vil sende mer av lyden fra Frydenbø-tribunen ut mot banen.
- EGD sørger for at alle relevante lovkrav ift brann og rømning følges.

Vekst i gressbanen

Vil det å bygge ut det siste hjørnet på Brann Stadion redusere sirkulasjonen av luft såpass at det vil hemme veksten i gressbanen? Vi har snakket med Morten Eirik Engelsjord i Floratine Norge. Han er ikke bekymret for at en utbygging vil redusere luftsirkulasjonen inne på stadion såpass at det hemmer veksten i banen. Han peker på at Ullevål Stadion er en enda større stadion, som ikke har utfordringer med for liten luftsirkulasjon. Han peker på at utfordringen til Ullevål heller er mangel på sollys inn på banen.

Dette kjenner vi igjen fra Brann Stadion, da taket på BT-tribunen og Fjordkraft-tribunen reduserer sollyset inn på gressbanen. Hjørnet som skal bygges mot nordvest vil kun lage skygge for solen på kvelden i sommermånedene. Dette vil derfor ikke være en aktuell problemstilling for dette hjørnet.

Økonomi

Vi har enda ikke landet eksakt på hvor store lokaler Brann skal leie, men vi kan forvente at leiekostnadene vil ligge på 1,6 – 2,3 millioner kroner pr år. Inntektsmulighetene blir å selge de 300 setene som sesongkort til en pris på 3000 kr, minus 12% mva, gir 792.000 kr inntekter. I tillegg har EGD tilbudt å betale Brann 300.000 kr pr år mot at svingen får navn EGD-hjørnet. Trekker man inntektene fra leiekostnadene står man igjen med et kostnadsspenn på 500.000 kr – 1,2 mill kr.

Dialog med potensielle leietakere

Sammen med Brann, har EGD dialog med flere potensielle leietakere.

- *Treningssenter.* Vi ønsker et kommersielt fullskala treningssenter i bygget, da vi mener det vil være av stor verdi for begge våre to A-lag, vårt akademi, NTG, Olympiatoppen, av andre brukere av Nymarksområdet og beboere i området.
- *Norges Toppidrettsgymnas (NTG).* Har økt etterspørsel etter skoleplasser og er en viktig del av samspillet mellom skole og toppfotball for utviklingen av våre fremste talenter i Brann-akademiet, både gutter og jenter. Vurderer lokaler i 2.etasje.
- *Olympiatoppen, HVL og tilknyttede partnere.* Samling av toppidrettskompetanse innen skader, kvinnehelse, forskning og toppidrett vurderer lokaler i 1.etasje og i 2.etasje. De ulike miljøene ser stor verdi i å være samlet og å være lokalisert sammen med Brann for å skape en toppidrettsklynge.

Ingen leieavtaler er pr i dag signert. Om utviklingen skal være realiserbar, er vi avhengig av at EGD får på plass gode og langsiktige avtaler med leietakere.

Beslutningsprosess

Dialogen med EGD startet i mai og vi begynte da å diskutere mulighetene for at de kunne være med å utvikle svingen, da Union pr i dag ikke vurderer den kommersielle muligheten som god nok. Under følger en tidslinje for prosessen så langt og fremover:

26.05.2025 Diskusjon og orientering i styremøtet

27.05.2025 Orientering i møtet med medlemsutvalget

12.06.2025 Diskusjon og orientering i styremøte

17.06.2025 Orientering i medlemsmøtet på Brann Stadion

01.07.2025 Diskusjon og orientering i styremøte

23.07.2025 Diskusjon og orientering i møte med medlemsutvalget

24.07.2025 Beslutning i styremøte: Styrets anbefaling til årsmøtet

28.07.2025 Diskusjon og orientering i medlemsmøte

04.08.2025 Ekstraordinært årsmøte: Beslutning om EGD skal utvikle det nordvestre hjørnet.

Estimert videre fremdrift dersom positiv beslutning i det ekstraordinære årsmøtet

- Aug – nov 2025 Søknader og godkjenninger
- Des 2025 Rivning av dagens bygg starter.
- Juli 2026 Tribune klar bruk
- Okt 2026 Ferdig bygg

Per i 24.07.2025 foreligger det ingen signerte leieavtaler. Det foreligger heller ikke et årsmøtevedtak i SK Brann. Det betyr at det fortsatt er mye som må på plass for at dette prosjektet skal være realiserbart.

Hvorfor haster det med en beslutning?

Prosessen med søknader og godkjenninger krever tiden fra august til desember. For at rivnings- og grunnarbeidet skal gjøres rett etter sesongen og gjøres i den kampfrie vinterperioden, er det derfor avgjørende med en beslutning tidlig i august. Hele bygget vil stå klart høsten 2026. Ved utsettelse vil bygget tidligst så klart høsten 2027. Det er avgjørende med avklaring nå for noen av nøkkelleietakerne.

Sluttord

Brann må utvikle nye lokaler på Brann Stadion for å bygge nok garderobekapasitet til akademiet og oppgradere riggen til a-lag kvinner. Samtidig ønsker vi å gjøre dette uten å pådra klubben store kostnader og sette klubben i langsiktig gjeld. Med dette utgangspunktet blir alternativene med å bygge dette for selv, enten i Fjordkraft-tribunen eller i det nordvestre hjørnet, dårlige alternativer.

- Å utvikle dette i Fjordkraft-tribunen vil koste i overkant av 26 millioner kroner med påfølgende avskrivningskostnader.

- Å utvikle nordvestre hjørnet med full tribune med ca 900 sitteplasser, kan gi plass til nye garderoberober i 1 og 2.etasje, men ingenting i 3. og 4.etasje. Dette vil være med en kostnad på ca 75 millioner kroner for bygg og utkjøp av opsjon. Dette vil sette Brann i langsiktig gjeld og vil påføre klubben flere millioner i finanskostnader enn i nye inntekter.

Å utvikle det nordvestre hjørnet med EGD vil gi Brann fasilitetene vi har behov for, som var utgangspunktet for vår utredning. I tillegg får vi en ny tribune, forbedre akustikk og helhetlig stadionfølelse. Vi får utviklet en ny kompetanse- og toppidrettsklynge med leietakere som styrker Brann. Dette gjøres uten at Brann påtar seg hverken økonomisk risiko eller gjeld.

Til det ekstraordinære årsmøtet 04.08.2025 innstiller styret til følgende vedtak:

Årsmøtet i Brann gir styret fullmakt til å selge det nordvestre hjørnet av Stadion i tråd med gjeldende opsjonsavtale. Fullmakten gjelder under disse forutsetningene:

- a) EGD kjøper Union ut av deres opsjon på utbygging av hjørnet, og overtar denne opsjonen.
- b) EGD bygger tribune og øvrig infrastruktur for publikum i tråd med planene som er skissert for årsmøtet.
- c) EGDs primære leietaker i tribunen er Brann. EGD bygger garderoberober og annen infrastruktur knyttet til Branns behov, og det inngås ordinær leieavtale for dette.