

# REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I SVANEMØLLEBUGTENS VINTERBADEKLUB

---

Afholdt tirsdag den 7. juni 2011 kl. 19.30 i Krudttønden, Østerbro.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende **dagsorden**

1. Velkommen
2. Valg af dirigent
3. Valg af referent
4. Orientering om principforslag vedr. permanent vinterbad.
5. Status for forhandlinger med SBBU (Dem vi i dag låner lokale af)
6. Foreningens økonomi.
7. Forslag til den videre proces.
8. Bemyndigelse til bestyrelsen til at bruge op til 200.000,- til konkretisering af projektet. (Ekstern konsulentbistand mm.)
9. Eventuelt.

---

## 1. Velkommen

Formand **Klaus Lange** bød velkommen til de 83 fremmødte medlemmer. Han begrundede afholdelsen af generalforsamlingen med, at det nu er tid til at sætte processen om etablering af et permanent badested i gang. Der vil ikke på mødet blive vist konkrete forslag til bygning o.l. – her skal alle medlemmer have mulighed for at byde ind med drømme.

## 2. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog **Helene Krasnik**, der blev valgt med applaus.

**Dirigenten** konstaterede indledningsvis, at p.g.a. tekniske problemer med udsendelse af mails havde ikke alle medlemmer modtaget indkaldelsen rettidigt. Forsamlingen vedtog enstemmigt, at generalforsamlingen kunne afholdes som planlagt efter den udsendte dagsorden.

## 3. Valg af referent

**Birgit Heie** blev valgt som referent.

## 4. Orientering om principforslag vedr. permanent vinterbad

**Klaus Lange** gennemgik plan over placering af eksisterende bygninger samt forslag til placering af byggeri til permanent badeanlæg på en del af det areal, som SBBU's sejlerafdeling i dag lejer af By og Havn (tidligere: Københavns Havn). SBBU er paraplyorganisation for en række ungdomsorganisationer.

Planen indebærer:

- Opgradering af SBBU's nuværende faciliteter med vand og afløb.
- Nedrivning af eksisterende værksted.
- Flytning af "sommerhus" til frigjort areal.
- Bygning af skur til erstatning for værksted.
- Vi får herved ca. 750 m<sup>2</sup> landareal (op mod Sundets bådplads).
- På dette kan vi opføre vores permanente anlæg.

Det vil være muligt at indgå aftale med SBBU om at overtage lejemålet af en del af arealet, hvis det kan ske uden udgift, og uden forringelse af faciliteter og aktivitetsmuligheder for SBBU.

I planen indgår at etablere et skur på vores del af grunden og låne dette ud til SBBU.

På det frigjorte areal er der dog begrænsninger for vores byggeri med hensyn til areal og placering, idet bygninger skal holdes inden for den byggelinje, der er fastsat i lokalplanen.

**Jakob Rung**, der som menigt medlem har deltaget i en forberedende arbejdsgruppe om byggemulighederne, orienterede om de principper, som efter bestyrelsens mening skal ligge til grund for etablering af permanent badested:

- Det skal være gedigne og ordentlige faciliteter, som skal udformes ud fra den centrale aktivitet i foreningen: vinterbadning.
- Der skal være gode omklædningsfaciliteter for begge køn med god plads og adgang til bad og toilet.
- Der skal være sluseadgang til omklædning, hvor man kan stille vådt vinterfodtøj.
- Der er brug for en fælles foyer som mødested med opslagstavle mv. ved indgangen.
- Saunaen skal være rummelig og have bedst mulig udsigt, fx fra 1. sal med panoramavinduer.
- Desuden er der behov for rengøringsrum og depot.
- Vi skal være ansvarsbevidste i forhold til energiforbrug og fx forsyne bygningen med solceller.
- Bygningen skal selvfølgelig opfylde bygningsmyndighedernes krav.
- Bygningen kan evt. have en udendørs trappe – man skal jo alligevel ud og bade.
- Der skal være en låge ud gennem bolværket samt - på den anden side af den offentlige sti – en flyde-badebro.

Spørgsmål hertil fra salen – svar fra bestyrelsen

- Hvordan vil arealet være i forhold til det nuværende?  
En ny bygning kan være på ca. 80 m<sup>2</sup> i grundplan, dvs. 160 m<sup>2</sup> i to etager. I dag har vi ca. 38 m<sup>2</sup> + skurvogn til herreomklædning.

- Bliver vi afhængige af SBBU?  
Nej, forudsætningen er, at vi får vores egen lejekontrakt med By og Havn
- Er der mulighed for andre placeringer, fx længere ude på Svaneknoppen?  
Nej, der er stor efterspørgsel på de øvrige arealer, så det er ikke en realistisk mulighed.
- Er der tænkt på afskærmning af mennesker, der går mellem sauna og badebro?  
Vi skal passere den offentlige sti. Mulig afskærmning må afklares senere.
- Er det muligt at søge dispensation fra byggelinjen, eller kunne byggeriet ligge i vandet?  
Bestyrelsen vurderer, at det ikke er muligt bl.a. af hensyn til sejladsen.
- Hvis man bygger i to etager, kan man så ikke fra en balkon lave gangbro over det åbne og ned til badebroen?  
Det er næppe realistisk, men bestyrelsen lytter til alle forslag.

## 5. Status for forhandlinger med SBBU

**Christian Sonne**, der som menigt medlem har deltaget i en forberedende arbejdsgruppe om byggemulighederne, redegjorde: I dag lejer vi os ind hos SBBU. Vores forudsætning for forhandlingerne har været at undgå interesse modsætninger med SBBU og sejlsaktiviteterne.

By og Havn er positive overfor vinterbadeaktiviteter, men badebroen kan være et problem i forhold til sejlsområdet. Øst for, hvor den ydre stenmole "bananen" slutter, generer broen mindst muligt. By og Havn ønsker, at vi først indgår aftale med SBBU som en forudsætning for at komme videre. Når aftalen er i hus, skal sejlsklubberne høres, og bl.a. derfor er det udelukket med andre placeringer.

By og Havn vil gerne give uopsigelighed af lejemålet, hvis man investerer i området, og det er en af grundene til at bestyrelsen mener, vi skal investere. Desuden er uopsigelighed vigtig i forhold til at opnå støtte fra div. fonde og investorer.

Center for Bydesign i Københavns kommune (tidl. Byplandirektoratet) mener, at vi kan bygge inden for lokalplanen, og vores idé med skur ser også ud til at være ok. Men byggelinjen må ikke overskrides (dvs. der må generelt ikke bygges i den halvdel af arealet, der vender ud mod vandet).

Bestyrelsen har en positiv dialog med SBBU. Afgørende forudsætninger for forhandlinger er, at de fremover vil have de samme faciliteter til rådighed, at de kan have de samme aktiviteter og at de i det hele taget bliver holdt skadesløse. Det er selvfølgelig en investering for os, men det er en forudsætning for at vi kommer videre med projektet. Vi har fået en positiv, men ikke endelig tilbagemelding.

### Spørgsmål hertil fra salen – svar fra bestyrelsen

- Kan vi så bade om sommeren?  
Nej. Det er et lystbåde- og sejlerområde – det ville give problemer i forhold til havnen og til den nye badestrand. Men måske kan vi strække sæsonen lidt ...

- Hvad med husleje?  
Det vil være en fordel for SBBU – de slipper for 1/3 af huslejen, og de får bedre faciliteter, bl.a. vand og kloak.
- Hvordan med sikkerhed for de badende: Kan man fra saunaen se dem, der bader?  
Ja, det vil man måske kunne fra 1. sal. Men sikkerhed og diskretion er modsætninger, der skal afvejes.
- Kan der indlægges varmetråde i trappe og bro, der kan holde den isfri?  
Ja, det kan være en mulighed som skal undersøges senere i processen.

## 6. Økonomi

**Karsten Christoffersen** redegjorde for økonomien:

Overskud nuværende sæson	700.000 kr	
Forventet overskud 2011-2012	900.000 kr	
Forventet egenkapital i alt		1.600.000 kr
Værdi af medlemsarbejder		500.000 kr
Mulig fondsstøtte		2.000.000 kr
Samlet forventet råderamme		4.100.000 kr
Forventede byggeudgifter		4 - 4.500.000 kr

Uafklarede spørgsmål er bl.a.

- Hvilke fonde kan være interessante?
- Hvem støtter foreninger som vores?

Bestyrelsen efterlyser medlemmer med kendskab til fundraising.

**Klaus Lange** supplerede, at vi ikke regner med kontingentstigning. Foreningen har en sund økonomi, og til driften er der kun udgifter til husleje, el ,rengøring og økonomi. Omregnet til bad er det ca. 1 kr. pr dyp; fx har der i denne sæson været ca. 75.000 dyp og driftsudgifter på ca.75.000 kr.

Spørgsmål hertil fra salen – svar fra bestyrelsen

- Hvad med at optage byggelån?  
Nej, vi forventer ikke, at der er nogen banker, der vil låne til den type byggeri for tiden.
- Lån fra andre badeklubber, fx Jomsborg?  
Det kan være en mulighed, men det vil være mindre beløb.
- Medlemstal – kan vi lukke flere ind? Når man ser bort fra trængsel ved arrangementer, er der stadig god plads.  
Vi vil ikke forcere og lukke for mange ind, det skal ske gradvis. Det er vigtigt at holde fast i den gode ånd.

- Man kunne søge hos Lokale- og anlægsfonden?  
Ja, de er ikke spurgt endnu. Sponsorering er også en mulighed.
- Er det ikke en dyr m<sup>2</sup> pris, vi kalkulerer med?  
Rokaden for SBBU er indregnet, og desuden vi køber os også til professionel bistand. – ikke alt er medlemsarbejde. Resten er byggeudgifter. Det er et konservativt skøn, for ikke at stille forventningerne for højt.

## 7. Forslag til den videre proces

**Klaus Lange** gennemgik den foreløbige plan:

Færdigforhandling med SBBU	Jun 2011
Godkendelse i By & Havn (nabohøring i naboklubber)	Aug – Nov 2011
Indgåelse af aftale med ekstern rådgiver	Jun 2011
Udarbejdelse af prissat projekt	November 2011
Byggeandragende	Oktober 2011
Fremskaffelse af fornøden økonomi	August 2011 og frem
Fastsættelse af omfang af medlemsarbejde/købte ydelser	Generalforsamling 2011
Tidsplan	August 2011
Afholdelse af besluttende generalforsamling	Nov 2011
Forventet godkendelse af alle parter	Primo 2012
Byggeri	2012 - 2013
<b>Forhåbentlig ibrugtagning (i løbet af)</b>	<b>Sæson 2012/2013</b>

Det er vigtigt med medlemmernes støtte og idéer til projektet. Der vil være mulighed for at yde en indsats i en projektgruppe, og man vil kunne give ideer via hjemmesiden.

## 8. Bemyndigelse til bestyrelsen til at bruge op til 200.000,- til konkretisering af projektet. (Ekstern konsulentbistand mm.)

Klaus Lange redegjorde for, at bevillingen er til udarbejdelse af beslutningsgrundlag og projekt. Bestyrelsen vil gerne arbejde videre med den eksterne rådgiver, som har bygget det nye havnekontor. Bevillingen indgår i budgettet. Alle i foreningen arbejder frivilligt og ulønnet, derfor køber vi ydelser eksternt.

Forslaget om at bevilge op til 200.000 kr. blev enstemmigt vedtaget.

## 9. Evt.

Bestyrelsen efterlyste

- Medlemmer til fundraising. Send en mail via hjemmesiden
- Medlemmer der kan bidrage med ideer. Send en mail via hjemmesiden
- Webmaster til hjemmeside. Marie Thalund meldte sig

Medlemmerne roste bestyrelsen for det store og solide arbejde!

Andre kommentarer:

- Hvad skal der ske med det gamle badehus?  
Vides ikke, det tilhører SBBU.
- Bekymring for høring i sejlklubberne – vi kan måske tilbyde en vejrstation?  
Ja, vi har oparbejdet en stor goodwill, og så hos sejlklubberne, men lobbyarbejde er også godt.
- Sikkerhed /synlighed: Har der været reaktioner på vores færden på offentlige arealer?  
Ja, KØS (ungdomssejlklubben) var bange for nøgenheden. Det skal selvfølgelig tages alvorligt, herunder vores dresscode. Men man kommer tæt på hinanden, når sejlsæsonen overlapper badesæsonen.
- Tak til gusmestrene Marie-Louise og Brian for rigtig godt arbejde!