

Bilag til ekstraordinær generalforsamling i Bådelaugget Krogen

Tid: mandag den 3. februar, 2025 kl. 19.

Sted: Restaurant Havnens Varmestue, Fiskerivej 8, 8000 Aarhus C

Bestyrelsen foreslår, at Bådelaugget Krogen igangsætter og fuldfører byggeri af et nyt klubhus på 'Den Blå Foreningsø'. Med dette dokument ønsker bestyrelsen at give medlemmerne et oplyst grundlag at tage deres beslutning på.

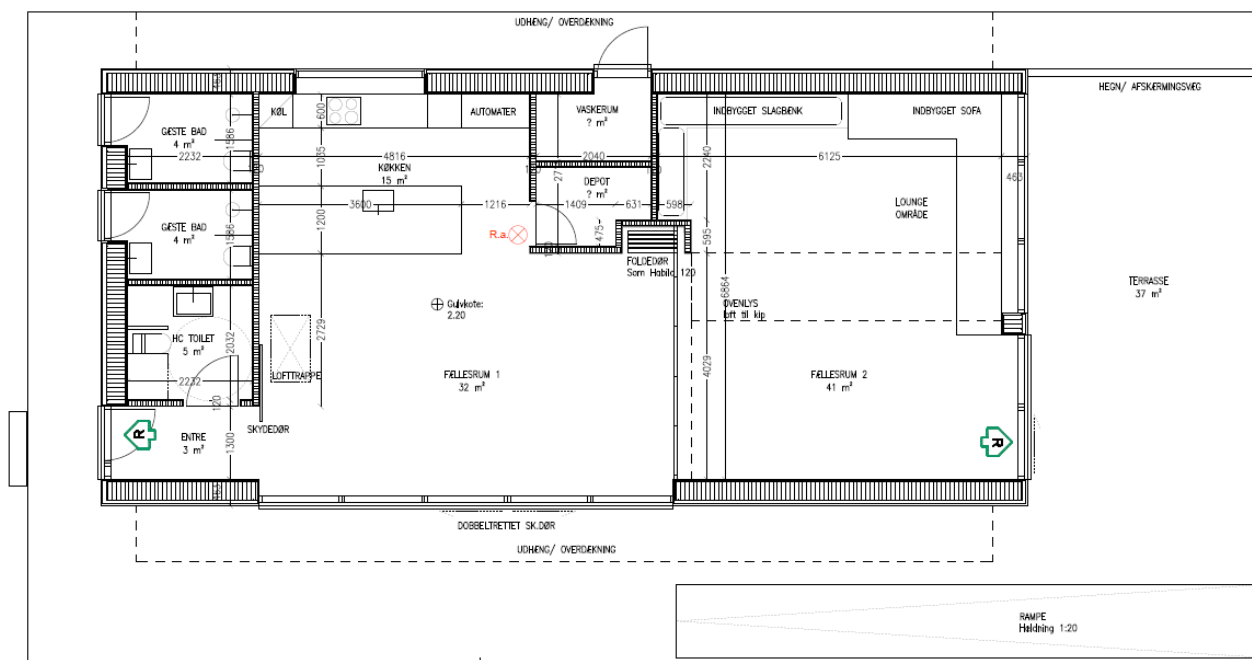
Forslaget hviler på følgende præmisser.

1. Aarhus Kommune ønsker at udvikle Aarhus Lystbådehavn, herunder 'opfyldningen', som skal blive et nyt havnenært område med forskellige foreningshuse og maritime aktiviteter. Kommunen ønsker som led i den bestræbelse, at Bådelaugget Krogen bygger nyt klubhus på 'Den Blå Foreningsø' og efterfølgende fjerner sit eksisterende klubhus og rydder grunden. Kommunen har sat handling bag sit ønske dels ved at byggemodne 'opfyldningen', dels ved at bevilge Krogen 1.300.000 kr. i tilskud til byggeriet.
2. Bådelaugget Krogen har længe (+ 10 år) ønsket at erstatte sit eksisterende klubhus med et nyt. Huset er primitivt, nedslidt og helt ude af trit med aktuelle krav til isolering og brandsikkerhed. Derudover har huset ikke fulgt med den tilvækst i medlemmer, som klubben har undergået. Det mangeårige ønske om at bygge nyt klubhus er manifesteret i en substantiel opsparing, som skiftende bestyrelser med kloge dispositioner og sparsommelighed har været i stand til at sætte til side.
3. Med et nyt klubhus vil Krogen få mulighed for at tilbyde medlemmer og besøgende gæstesejlere moderne, tidssvarende rammer og faciliteter. Med ca. 129 m² grundplan vil huset blive rummeligt, hvilket åbner op for en lang række mulige aktiviteter i form af medlemsarrangementer, kurser, sociale arrangementer m.m. Krogen vil også være i stand til at huse møder og arrangementer, fx i HAL-regi, som ikke tidligere har været mulige.

Huset

Prospektet for det nye hus er udarbejdet i samarbejde med Sølvsten Arkitektur.

- Stueplan: 129 m²; udhæng: 30 m²; vægtet areal: 159 m²; bebyggelsesprocent: 71
- 3 x toilet/bad; 2 m. adgang udefra; 1 HC toilet/bad med adgang indefra og via kørerampe
- placeres på støbt fundament minimum i kote 2,2 (2,20 m over havet)



Huset har to afdelinger: 1) fællesrum med køkken, automater, depot og 2) fællesrum m. lounge/ophold og ovenlys. Aht. mulighed for mødeaktivitet er der indtænkt en foldedør/væg.

Facaderne mod syd og nord har udhæng med lameller, placeret således at der er en balance mellem opvarmning fra sollys og tilstrækkeligt lysindfald.

Lofter: grå troldekt; vægge: lys birkefinér; gulve: slebet beton; i baderum: klinker
Opvarmning: radiatorer/fjernvarme.

Økonomi

Budgettet for byggeriet bygger på et overslag udarbejdet af Sølvsten Arkitekturs bygningskonstruktør Kim Bjerre i samarbejde med Arne Elkjær ingeniørfirma. Overslaget bygger på erfaring fra lignende nylige byggeprojekter. Selv om et overslag ikke er nagelfast, er det bestyrelsens vurdering, at det er realistisk, og at der på visse områder evt. kan spares gennem brug af genbrugsmaterialer (fx køkken).

Bestyrelsen har i sit budget indregnet en mulig overskridelse af budgettet på 5% til uforudsete udgifter.

Medbyg. Det er ligeledes bestyrelsens vurdering, at der blandt foreningens medlemmer vil være mange, der kan give en hånd med til forskellige monterings- og malerarbejder samt med nedrivning af eksisterende klubhus. I budgettet er værdien af dette arbejde anslået til 100.000 kr.

Øvrige udgifter. I arkitektens budget er ikke indregnet udgifter til

- a) låsesystemer (chip/kode)
- b) videoovervågning
- c) vaskemaskine/tørretumbler
- d) inventar (borde stole/lamper m.v.)
- e) nedrivning og bortskaffelse af eksist. klubhus

Nogle af disse anskaffelser er ikke strengt nødvendige fra dag 1 og kan således anskaffes ad-hoc, når økonomien tillader det.

Budget. Der er gennem bestyrelsens bestræbelser med fondsansøgninger sammen med en substantiel opsparring tilvejebragt et solidt økonomisk grundlag for at igangsætte byggeriet. Med Salling-fondenes donation (1.000.000 kr.), Aarhus Kommunes bevilling (1.300.000 kr.) og Krogens opsparing (godt 1,5 mio. kr.) har foreningen en startkapital på godt 3,8 mio. kr. Når uforudsete udgifter og ikke budgetterede anskaffelser samt værdi af frivilligt medbyg indregnes, er der et behov for yderligere 650.000 kr. (se budget neden for).

Lån i Kommunekredit. Krogen har lovning på at låne disse i Kommunekredit. Med dagens renteniveau og tilbagebetaling over 20 år vil Krogen have en årlig udgift hertil på ca. 45.000 kr. Dette er set i et historisk lys en overkommelig post, eftersom foreningen gennem de seneste fem år har præsteret et stabilt provenu på + 100.000 kr.

Dette betyder:

- Hvis byggeriet mod forventning bliver dyrere end budgetteret vil Krogen kunne afdrage en gæld, der er dobbelt så stor (worst case scenario)
- At byggeriet af nyt klubhus **kan gennemføres uden at hæve prisen for hverken kontingent (p.t. 400 kr.) eller pladsleje** (med forbehold for prisstigninger fra kommunens side)

Budget for nyt klubhus til Bådelaugget Krogen 20-01-2025	DKK
Udgifter (alle priser er inkl. moms)	
Enterprise jf. budget fra Sølvsten arkitektur	4.295.000
Låsesystem m chip 4 døre á 5.000 kr. jf. AROS låseservice	20.000
Overvågning - anslået	5.000
Vask/tør - anslået	8.000
Inventar - anslået	10.000
Nedrivning og bortskaffelse af eksist. klubhus anslået	20.000
Uforudsete udgifter 5 % af overslag (4.295,000) - anslået	214.750
Udgifter i alt	4.572.750
Indtægter	
Egenfinansiering (opsparede midler)	1.522.750
Værdi af frivilligt arbejde (malerarbejde, forefaldende medbyg, nedrivning) anslået	100.000
Bevilling fra Salling fondene	1.000.000
Bevilling fra Aarhus kommunes anlægspulje	1.300.000
20-årigt lån i Kommunekredit	650.000
Indtægter i alt	4.572.750
Manglende beløb	-

I håbet om hermed at have tilvejebragt et godt grundlag for stillingtagen til forslaget.
Der vil selvfølgelig være mulighed for at stille spørgsmål v. den ekstraordinære generalforsamling.

På bestyrelsens vegne
Bjørn Bønne Petersen
Formand