

# EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

afholdt i Kulturhuset Islands Brygge

den 3. december 2025, kl. 18.30



**Valg af dirigent:** Frederik Hentze

Formanden konstaterer at den ekstraordinære generalforsamling er lovligt indkaldt, jf. vores vedtægter.

Dagsorden:

[1. Status på byggeprojekt](#)

[2. Fremlæggelse af projektplan og finansieringskoncept](#)

[3. Spørgsmål og svar](#)

[4. Afstemning om ændring af budget 2025/26](#)

[5. Afstemning om mandat til at igangsætte de resterende projektfaser](#)

[6. Afstemning om mandat til at optage banklån i en senere projektfase](#)

## 1. Status på byggeprojekt

Projektet lige nu: hvordan saunaer vil se ud, entreprenørkonsortiet med Bluets, Mast, HAKO og Laidarz.

## 2. Fremlæggelse af projektplan og finansieringskoncept

### Projektplan:

To indledende faser, den første afsluttet i september.

Det er blevet bekræftet, at projektet er byggbart, og at de formodede besparelser findes i realiteten. Ifølge det sidste estimat er vi kun ca. 1-2% over targetprisen. Der kan komme små ændringer med rummene osv.

Tilskuddet fra kommunen kan betales løbende, hvorfor der ikke er brug for mellemfinansiering.

Vi er blevet godkendt af vores bank til at låne 16 mio. kroner.

Prædialogen (ang. kommende ansøgning om byggetilladelse) med TMF er nu afsluttet.

Vinterbadets forankring har været en af de større poster i det oprindelige prisestimat. Bluets ide at genbruge pælene fra bølgebryderen vil føre til en millionbesparelse. Københavns Ejendomme har indvilliget til at vi kan overtage pælene, men vi venter på at få det bekræftet på skrift.

### Aftale om adgang:

Der er kommet nye regler for offentlig adgang fra By&Havn (som nu officielt har rollen som fællesindgang til de fleste andre myndigheder, som skal godkende projektet), og vi er blevet enige om en model.

Ifølge By&Havn skal der være 'lige adgang for alle', dvs. der må ikke være venteliste eller et officielt max-antal (medlemsloft), og vi skal optage medlemmer løbende (ikke kun en gang om året). Vi kan dog ikke optage et ubegrænset antal nye medlemmer. Derfor har vi forhandlet os frem til, at vi må sætte en grænse for optagehastigheden. Vi antager at der med stigende medlemstal også vil være flere som melder sig ud hvert år, og at dette vil bremse tilvæksten.

Vi vil afprøve den nye model efter de nye faciliteter åbner, og hvis den ikke virker, så må vi genforhandle modellen. Alt det er nødvendigt for, at vi kan få projektet godkendt. Vi har nogle andre måder, hvorpå vi kan regulere medlemstal.

Foreløbig tidsplan: vi har afsluttet fase 1.1 og arbejdet på fase 1.2 er begyndt

#### Finansieringsplan:

Byggebudgettet er stadig 37,5 mio. Finansieringsplanen er en regnemodel om byggeprojektets udvikling over tid. Planen består af en model for udvikling i medlemstallet, indtægterne og driftsudgifter over tid, byggeprojektets omkostninger og eksterne finansiering. Planen bliver løbende tilpasset.

I designfasen vil omkostningerne stige over tid. Betalingsplanen for selve byggeriet kommer på et senere tidspunkt.

#### Lån:

Ifølge den sidste beregning står vi med 5 mio. på kontoen efter projektets afslutning, så vi ikke behøver at reducere risikoen til 0 (som bliver dyrt). Lånet vil koste os ca. 2 mio. om året i 10 år, som svarer nogenlunde til vores nuværende årsoverskud.

Tilskud fra kommunen: bliver prisindekseret årligt - det bliver til ca. 14.3 og 14.6 mio. kr. ved udbetaling i hhv. 2026 og 2027. 90% af tilskuddet kan ifølge kommunen bruges først i projektet (så snart byggeriet begynder) og løbende, hvilket giver en millionbesparelse fordi der ikke skal mellemfinansieres. Pengene skal frigives/udmøntes fra politisk side. Projektet er nu nået langt nok til at forvaltningen vil indstille det til et udvalgs møde i februar.

Vi har et lånetilbud fra Merkur Bank, og de har nogle forudsætninger, fx. at tilskuddet fra kommunen bruges først, de får pant i pontonen mm.

#### De næste 6 måneder:

Nogle opgaver bliver flyttet fra fase 2 til fase 1.2, som reducerer risikoen for, at der kommer dårlige overraskelser (fx nye krav der fører til dobbeltarbejde), men på den anden side skal vi bruge flere penge, indtil byggeriet faktisk starter. Der er dog ikke tale om en budgetforøgelse.

Projektet skal nu gøres klart til ansøgningen om byggetilladelse, som vi p.t. forventer at kunne sende af sted i løbet af februar 2026. Vi regner med, at behandling af byggetilladelsen tager ca. 6 måneder.

Det kræver mere detaillering og forskellige undersøgelser. Detailleringsgraden skal øges for at entreprenøren kan indhente priser fra de enkelte underentreprenører. De to spor vil køre cirka samtidigt.

#### Mandat:

Arbejdsgruppen beder om mandat til at træffe go/no-go beslutningen inden begyndelsen af fase 2 - også for at undgå at afholde en ny EGF om få måneder.

Mandatet vil være betinget af at

- det oprindelige budget på 37,5 mio kr. holder eller bliver overskredet med max. 5 procent
- alle nødvendige tilladelser er blevet tildelt af myndighederne
- der foreligger løsninger på alle tilbageværende tekniske problemer.

### 3. Spørgsmål og svar

Sp: Hvor mange personer er der plads til ift. den nye model?

Sv: Vi regner med at bygningen har kapacitet til at foreningen kan vokse til ca. 8000 medlemmer. Vi anerkender, at der er nogle medlemmer, der ikke vil optage så mange nye medlemmer, men uden enighed om en model for adgang/optag med By&Havn, kan vi ikke komme videre med projektet.

Sp1: Vi kan jo ikke pludselig blive 8000 medlemmer, ved?

Sp2: Har I regnet på, hvor stort et antal nye medlemmer vi kan rumme?

Sv: By & Havn kender ikke til foreninger, og derfor er de nye regler lidt bøvlede. Lige nu er der ikke meget, vi kan gøre ved det, men hvis det skaber problemer for os, forventer vi at kunne genforhandle modellen. Vi ved at medlemstallet skal begrænses, fx pga. brandregler, som får betydning for, hvor mange medlemmer der kan benytte faciliteterne samtidig.

Sp: Der står en reduceret pris i kontrakten.

Sv: Der er evt. nogle besparelser vi kan finde, fx nogle løsninger som er billigere. Vi kan også vælge, at ikke tage alle saunaerne i brug i starten, eller vælge at udsætte nogle ting, fx bestemte materialer eller indretning/pynt, som ikke er helt nødvendige for driften.

Sp: Medlemskontingent - vil det sættes ned efter 5 år?

Sv: Det kan vi ikke planlægge lige nu - det er op til en fremtidig generalforsamling at træffe den beslutning. Finansieringsplanen indeholder uændret kontingent fordi der ikke er besluttet andet.

Sp: Kommer der krav med billetsalg, ift. offentlig adgang?

Sv: Billetsalg er tidskrævende, og vi skal have bemanding til at tjekke billetter. Det er for kompliceret, derfor er den model fravalgt.

Sp: Driftsomkostninger - vil disse stige?

Sv: Ja, i takt med at bygningen er større, flere saunaer kører osv.

Sp: Loft på optag pr. måned. Er det et fast krav fra By&Havn, eller kan vi justerer det?

Sv: Vi kan ikke justere det ned, men kan justere det op.

Sp: Sæsonen - hvad sker der med bygningen om sommeren?

Sv: Det koster et millionbeløb at flytte bygningen, så den bliver på samme plads, og kan bruges om sommeren - det bestemmer vi.

Sp: Har I overvejelser om, hvordan bestyrelsens frivillige arbejde bliver organiseret, når byggeriet er færdig?

Sv: Det bliver forhåbentlig nemmere, fordi vi ikke behøver drøfte så mange ting med kommunen. Vi håber også, at det bliver nemmere at skabe klubånd, når vi har fællesarealer hvor man kan tage en kop kaffe osv.

Sp: Hvad er det minimumsantal medlemmer, vi har brug for, for at holde økonomien kørende?

Sv: Vi behøver ikke at være voldsomt mange flere medlemmer, end vi er nu, for at økonomien kører rundt.

Sp: Hvis vi kan bruge saunaerne om sommeren, er 800 kr om året meget billigt. Vi får også gratis saunagus.

Sv: Tak, kom gerne til fremtidige generalforsamlinger!

Sp: Hvis vi hæver budgettet og vælger senere at droppe projektet, kan foreningen rumme det finansielt?

Sv: Ja, hvis du fratrækker projektomkostninger, har vi et årligt overskud på omkring 2 mio. kr.

Sp: Skal vi blive bekymret for projektets fremtid, ift. nabohøring?

Sv: Det er et projekt som København og politikerne vil have. Vi er meget mere positive efter vores prædialog med TMF. Vi tror ikke, at nogle negative høringssvar vil kunne forhindre projektet.

Sp: Kunne man overveje at have gæstemedlemsskaber? f.eks. til udlandsstuderende, eller folk der bor her på tidsbegrænset vis?

Sv: Det er op til generalforsamlingen i fremtiden.

## 4. Afstemning om ændring af budget 2025/26

**Kan generalforsamlingen godkende, at budgettet for projektudvikling i løbende regnskabsår øges fra 1,8 til 4,3 millioner?**

Der er i alt 98 medlemmer der stemmer (hvoraf 19 var med fuldmagt).

- 98 stemmer for
- 0 stemmer nej/blank.

Vedtaget.

## 5. Afstemning om mandat til at igangsætte de resterende projektfaser

**Kan generalforsamlingen godkende at projektet fortsætter ind i byggefasen hvis projektet er gennemførbart (\*)?**

(\*) Vores definition af et "gennemførbart projekt" indeholder at

- det oprindelige budget på 37,5 mio kr. holder eller bliver overskredet med max. 5 procent
- alle nødvendige tilladelser er blevet tildelt af myndighederne
- der foreligger løsninger på alle tilbageværende tekniske problemer.

- 98 stemmer for
- 0 stemmer nej/blank.

Vedtaget.

## 6. Afstemning om mandat til at optage banklån i en senere projektfase

**Får bestyrelsen mandat til at optage et banklån på op til 16 millioner kroner, hvis projektet fortsætter ind i byggefasen?**

- 98 stemmer for
- 0 stemmer nej/blank.

Vedtaget.

København, den 9. april 2025

---

Dirigent, Frederik Hentze