

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

afholdt i Kulturhuset Islands Brygge

den 9. april 2025, kl. 18.30



Valg af dirigent: Frederik Hentze

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

Dagsorden:

[1. Præsentation af byggeprojekt](#)

[2. Fremlæggelse af entreprenørtilbud, finansieringsplan og foreløbig tidsplan](#)

[3. Fremlæggelse af entreprenørkontrakt](#)

[4. Spørgsmål og svar](#)

[5. Afstemning om fortsættelse og indgåelse af entreprenørkontrakt](#)

1. [Præsentation af byggeprojekt](#)

Projektets historie

Projektet har været i gang i 12 år; den nuværende NytBad gruppe har været aktiv siden 2018. Efter dialog med kommunen og brugerinddragelse (3 brugerworkshops), var der to udbudsrunder: udbud 1 (2022) og 2 (2023), og til sidst, 3. tilløb i 2024.

Projektet lige nu

Efter GF 2024 besluttede NytBad-gruppen at gøre et 3. forsøg. Dette førte til genopstart med nyt rådgiverteam og genetablering af dialog med Merkur Bank og KK.

Vi skal bygge nyt af flere grunde: vognene er slidte, der er ikke plads til flere medlemmer, og Københavns Kommune kan ikke garantere opstillingstilladelse i fremtiden.

Vi går stadig efter BIGs projekt - de ydre dimensioner er uændrede, men der er nogle ændringer i indretningen.

2. [Fremlæggelse af entreprenørtilbud, finansieringsplan og foreløbig tidsplan](#)

Valg af entreprenør

NytBad valgte en ny strategi efter GF 2024. De indgik et samarbejde med bygherrerådgiveren Bauherr, og startede en dialog med to potentielle entreprenører/konsortier. Bluet/HAKO blev valgt pga.

overbevisende koncept til omkostningsreduktion, deres tidligere projekter, in-house arkitektkompetence og evne til garantistillelse.

Præsentation af konsortiet

Bluet Oy (FI) er specialister i byggeri på vand. Hako Total AS (NO) er totalentreprenør og kontraktpart for projektet. Mast (DK) varetager myndighedsproces samt byggepladsfaciliteter, og Laidarz Consultants Aps (DK) yder assistance i overordnet projektplanlægning og omkostningsoptimering.

Præsentation af byggemetode

Hovedpontonen bliver ikke støbt i et stykke men består af samlebåndsfremstillede standardpontoner som bliver leveret på lastbil og støbt sammen i København. Præfabrikerede dele gør det økonomisk mere favorabelt for foreningen. Kun slutmontage og tilslutning sker på Islands Brygge.

Sparepotential og mulige ændringer

Sauna #5 omdannes til teknikrum for at spare plads og fjerne behovet for separat teknikkælder. Det sparer meget beton og reducerer dybgangen som gør det nemmere at forankre. Dele af bygningen (især tagkonstruktionen) bliver gjort lettere. Den optimerede byggemetode giver mindre omkostninger til transport.

Foreløbig tidsplan

Tidsplanen er opdelt i to faser. Den første fase inkluderer to 'exit points', hvor vi kan trække os, og entreprenøren også kan trække sig fra kontrakten, fx. ved problemer med finansiering.

Den 1. fase omfatter designoptimering, endelig pris, projekt og finansieringsplan samt ansøgning om tilladelser og lånegodkendelse.

2. fase indebærer myndighedsbehandling og selve byggeriet.

Finansieringsplan

Byggebudgettet er 37,5 mio kr. i alt.

8,5 mio i egenkapital, 14,0 mio kr kommunalt tilskud samt 15,0 mio kr optages i banklån.

Kommunalt tilskud kan udbetales løbende inden der skal bruges lånte penge.

Projektudgifter: 27,6 mio kr budgetramme i entreprenørkontrakten inkl. reserve til uforudsete udgifter;

2,4 mio kr i øvrige udgifter relateret til byggeprocessen (rådgivere, arkitekt m.fl.),

7,5 mio kr i moms

37,5 mio. kr. byggebudget totalt.

Der forventes en ny ekstraordinær generalforsamling i Q4. 2025 som skal godkende lånoptagelse og byggestart. Her præsenteres den endelige finansieringsmodel.

3. Fremlæggelse af entreprenørkontrakt

Entreprenørkontrakten

To faser: 1. projekteringsfase indtil udgangen af 2025, samt fase II til godkendelser, byggetilladelser mm. Færdig konstruktion er planlagt til 1 år efter godkendt bygningstilladelse.

Der er kommet mindre kontraktændringer, inkl. øget fleksibilitet i fase II, overvejelser om markedsføring samt præcisering af kommunikationsregler.

Der er blevet forhandlet om mindre detaljer helt op til generalforsamlingen - processen har trukket ud, da vi samarbejder med både et finsk og et norsk firma som er pålagt en anden lovgivning end den danske. Det hele skulle smedes sammen til en samlet kontrakt.

Bestyrelsen søger mandat til hele projektforsløbet, men projektet kan ikke gennemføres uden at medlemmerne godkender flere andre emner i fremtiden, inkl. budgettet til fase I, midlertidig kontingentstigning, og endelig finansieringsmodel. Medlemmerne opfordres til at deltage i de kommende generalforsamlinger for at stemme om disse emner. Hvis der stemmes nej, så stopper projektet, og der findes ingen Plan B.

4. Spørgsmål og svar

Sp: Vil der være økonomisk risiko for medlemmer ifm. projektet?

Sv. Ingen personlig hæftning.

Sp. Kan man give fuldmagt til en kommende generalforsamling for at stemme ja til kommende emner?

Sv. Ja. Man kan give en fuldmagt til et andet deltagende medlem, der møder frem til den kommende generalforsamling.

Sp. Vil der være mulighed for at låne flere penge, hvis det er nødvendigt?

Sv. Problemet er, at der ikke er samme sikkerhed ved et byggeri på vand, som ved et byggeri på land, hvorfor det kan blive udfordrende at skulle ud og låne endnu flere penge. Det er ikke et scenarie vi arbejder med p.t. Hvis det skulle blive nødvendigt og muligt at optage ekstra lån, vil dette blive fremlagt ved en kommende generalforsamling.

Sp. Hvor god er kontakten med kommunen? Hvor tryk kan vi være mht. myndighedsgodkendelse?

Sv. Vores dialog med KK er god pt. Det kan være besværligt med tilladelser, fordi kommunen er en kæmpe organisation. Politikerne kommer ikke til at spænde ben for projektet (projektet er blevet godkendt politisk), men vi skal stadig have byggetilladelser fra forskellige forvaltninger.

Sp. Er vi nok til at træffe beslutningen i dag?

Sv. Ja, det er vi.

Sp. Hvilke overvejelser er der mht. økonomi ift. drift og vedligeholdelse af den nye bygning.?

Sv. Det er vores bygning, så det er os der skal stå for vedligeholdelsen af foreningens faciliteter. Det er os der skal drifte og vedligeholde anlægget. Driftsomkostningerne er en del af finansieringsplanen som er blevet forelagt banken.

Sp. Hvor mange medlemmer skal vi op på, når vi har 4 saunaer?

Sv. Kapaciteten i den nye bygning er beregnet til ca. 8.000, men fremtidige generalforsamlinger beslutter antallet af medlemmer. Det er ikke nødvendigt at nå op på max kapacitet for at finansieringen holder.

Sp. Nabohøring - er den med i planen?

Sv. Der er procedure fra KK omkring, hvilke høringer der skal foretages i forbindelse med et byggeri.

Der har været dialog med lokalrådet, og vi har været i Bryggebladet flere gange.

Sp. Hvor mange medlemmer skal stemme i dag for at resultatet gælder?

Sv. Det er de fremmødte i dag, der tager beslutningen.

Sp. Er der budget til vedligeholdelse af de offentlige arealer, fx. siddetrappen om sommeren?

Sv. Vi får tilskud fra KK hvis de skal benytte vores faciliteter (bassinet om sommeren). Siddetrappen/taget står vi selv for.

Sp. Hvem bestemmer sæsonlængden i den nye bygning?

Sv. Generalforsamlingen bestemmer, hvor meget der skal være åbent, om det fx skal være hele året rundt.

Sp. Kunne der afsættes et vist antal pladser til folk fra lokalområdet?

Sv. Det er noget, vi kunne overveje.

Sp. Hvis vi indgår projektet, hvad sker der de næste 2-3 sæsoner?

Sv. Så kører vi videre med saunavognene - det er den eneste mulighed vi har. Vi har en aftale med KFF om saunavognenes placering, og en forventning om at vi får lov til at opstille omklædningsvognen.

Sp. Er der noget vi kan gøre med de nuværende faciliteter, fx. renovering, inden vi får de nye?

Sv. Vi vil helst ikke bruge for mange penge, men vil selvfølgelig få lavet nødvendige reparationer.

Sp. Hvor stor er bassinet i forhold til det vi har i dag?

Sv. Samme størrelse som vi har i dag. 18m x 12m.

Sp. Vil der komme flere stiger i bassinet?

Sv. Der vil være en stor trappe på den ene side, men detaljerne (som fx. stiger) kommer senere.

Sp. Svarer de to dage, hvor der skal være offentlig adgang, til vores nuværende gæstebadedage?

Sv. Ja, vi har aftalt med kommunen, at der vil være 2 dage om måneden, hvor gæster kan benytte vores faciliteter i 3 timer. Kommunen betaler for bemanding på "ekstradagen".

Sp. Hvor skal placeringen af de nye faciliteter være?

Sv. Forlængelse af havnebadet til syd.

Sp. Det er billigt at være medlem i denne forening. Kunne det være, at vi betaler dobbelt gebyr i en kort periode, så vi har flere penge til rådighed og dermed mindre risiko?

Sv. Vi hæver medlemskontingent med 200 kr og indmeldelsesgebyr med 300 kr. Vi prøver at finde en balance for forskellige medlemmer og deres indkomster.

Sp. Forslag til at lave venteliste indtil byggeriet går i gang, så vi både har medlemmer der vil kunne træde ind fra dag et, samt kunne være med til at medfinansiere projektet.

Sv. Bestyrelsen vil tage forslaget til efterretning.

Sp. Hvis projektet ikke bliver til noget, er det slut med Vinterbad Bryggen?

Sv. Det afhænger af, *hvordan* projektet ikke bliver til noget. Hvis vi (generalforsamlingen) stopper det selv, så ser det ikke godt ud (fordi kommunen vil se det som manglende vilje/konsekvens).

Sp. Vi har mange passive medlemmer, der beholder deres medlemskab pga. det lave kontingent. Hvad er forholdet med medlemskontingent og medlemsantal, især hvis der hæves kontingentet?

Sv. Teknisk set behøver vi ikke øge kontingent, men KK og vores samarbejdspartnere vil gerne se, at vi selv laver en indsats for at spare op til projektet.

5. Afstemning om fortsættelse og indgåelse af entreprenørkontrakt

‘Har bestyrelsen mandat til, på vegne af foreningen, at indgå totalentreprenørkontrakt med konsortiet Bluet, Hako, Mast og Laidarz?’

Der var 109 fremmødte medlemmer. Herudover blev der afleveret 23 fuldmagter, dvs. mulighed for i alt 132 stemmer.

- 131 stemmer for
- 1 stemmer imod
- 0 stemmer blank

Projektet er vedtaget.

København, den 9. april 2025

Dirigent, Frederik Hentze