

Bestyrelsens beretning 2020 (og 2021)

Den nuværende bestyrelse har ikke været med i selve byggeprocessen før medio 2020, og denne beretning vil derfor primært vedrøre arbejdet efter dette tidspunkt, og indtil vi den 19. august 2021 endeligt kunne anmode om ibrugtagningstilladelse af kommunen.

At vi tager en stor del af 2021 med i beretningen skyldes, at vi ønsker at samle beskrivelsen af hele byggeperioden, således at vi kan afslutte vores gennemgang af den problematiske byggesag her ved vores generalforsamling.

Indtil huset blev indviet den 20. juni 2020, var det det daværende byggeudvalg, bestående af Lars Nørregaard, Morten Bolø og Bente Lange, der stod for projektet.

I første halvdel af 2020 gik det nogenlunde planmæssigt med byggeriet af vores saunahus. Alle kunne følge projektet og se, at huset næsten voksede dag for dag.

Den 20. juni 2020 blev huset, som mange af jer husker, indviet ved et lille arrangement på dækket.

Det var imidlertid kun selve huset, der var færdigt på denne dag. Der manglede endnu saunaovn, strøm, vand og kloak i huset. Ligesom man endnu ikke havde den endelig plan for og økonomi til dette.

I juli 2020 anmoder byggeudvalget kommunen om ibrugtagningstilladelse, men dette afviser kommunen, idet der endnu mangler svar på en del af de i byggetilladelsen stillede krav.

Efter dette svar fra kommunen gik byggeriet stort set i stå.

Vi skulle derfor helt hen til oktober måned, hvor 3 af bestyrelsens medlemmer – Anne, Lene og Michael - mødte Kjeld nede ved saunaen. Han spurgte, hvordan det gik med færdiggørelsen - og han mente, at vi var nødt til at melde noget ud til medlemmerne om, hvad der skete med projektet.

Vores frustrationen var stor, for projektet var næsten gået i stå. Der manglede som sagt penge til bl.a. el - vand - kloak og saunaovn, og byggeudvalgets 3 medlemmer havde nedlagt udvalget.

Morten havde desværre desuden også forladt bestyrelsen og Lars havde meddelt, at han trak sig som formand senest til generalforsamlingen 2021 (han trak sig allerede november 2020).

Dette var et stort problem for os tilbageværende medlemmer og de nu tiltrådte suppleanter. Det var nemlig de 3 medlemmer i byggeudvalget, der som sagt havde kørt byggeriet. Vi vidste således ikke, hvordan vi skulle komme videre.

Vi spurgte så Kjeld, om det ikke var noget for ham at se på projektet og hjælpe os videre, så det kunne blive færdigt.

Han ville gerne se på det, hvis han kunne få adgang til alt relevant materiale, herunder ansøgninger, tilbud, mails o.a., men han lovede ikke, at han kunne hjælpe med at gøre projektet færdigt.

De næste 14 dage sendte vi mængder af materiale til Kjeld, så han kunne danne sig et overblik over situationen.

Kjeld fik dannet sig et overblik over projektet, og der blev holdt et møde mellem ham og den nuværende bestyrelse. Kjeld tilbød at gå videre med projektet på nogle betingelser – nemlig:

At byggeudvalget blev genetableret med os 5 medlemmer af bestyrelsen og med ham som formand for udvalget.

At han var med i alle drøftelser med kommunen, håndværkere m.m.

At han sammen med Brian overtog styringen af økonomien.

At der ikke kunne bruges penge uden drøftelse med ham, således at vi hele tiden kunne betale for det, vi bestilte.

At alle beslutninger skulle vendes i bestyrelsen, således at alle havde kendskab til disse.

At man skulle arbejde på at likvidere ejendomsselskabet (omtales lidt senere), der efter hans mening var en stor klods om benet på vores forening. Vi skulle de næste 10 år betale moms af lejen fra badeklubben til selskabet, og selskabet skulle alligevel ud at låne penge for at afslutte projektet. Men vigtigst af alt var at sikre, at medlemmerne havde et direkte ejerskab til hele projektet.

Efter en gennemgang og drøftelse af disse punkter, blev bestyrelsen enige om, at et samarbejde med Kjeld var vejen frem.

Vi manglede nemlig i den grad et overblik over økonomien, og hvordan vi kom videre med den resterende del af projektet.

Situationen var mildt sagt kaotisk. De fleste af de bevilgede penge til projektet var brugt, og der manglede meget arbejde endnu.

Det første byggeudvalg havde foreslået, at man stiftede føromtalte ejendomsselskab, der så skulle opføre og udleje bygningen til Svaneke Badeklub.

Dette ville hjælpe lidt på den manglende økonomi på kort sigt, idet man så kunne få byggemomsen på ca. kr. 250.000 refunderet af staten.

Dette selskab vil nu blive likvideret, idet økonomien i vores forening nu er på plads.

Byggeudvalget havde i flere tilfælde fået problemer med kommunikationen med kommunen, hvilket havde besværliggjort samarbejdet, som nu var nærmest ikke eksisterende.

Det samme var forholdet til de implicerede håndværkere, der pænt sagt var meget problematisk.

Der manglede ifølge Kjelds opgørelse kr. 400.000 til 500.000 til at færdiggøre projektet plus kr. 100.000 til den kommende drift som buffer. Dette beløb blev overraskende hurtigt skaffet, idet 6 meget flinke svanekeborgere tilbød at låne os hver op til kr. 100.000. Lånene er rentefri og med 10 års løbetid.

Afdragene på disse lån svarer nogenlunde til den leje incl. moms, man skulle betale til ejendomsselskabet de næste 10 år, og de påvirker således ikke medlemskontingentet ret meget.

For at få et overblik over de manglende arbejder og prisen for dette, har vi haft mange drøftelser med de implicerede håndværkere.

Vi troede, at vores strøm kunne hentes fra standeren ved Flæskestegen, men denne tilladelse var udløbet, og det kostede El Centeret og Carsten Lund en del drøftelser med BEOF, for at få tilladelsen på plads igen, og tak for det. Hvis det ikke var lykkedes, skulle strømmen hentes oppe ved Havnebakken, hvilket vi skulle have betalt yderligere ca. kr. 50.000 – 75.000 for. Det slap vi for – heldigvis.

For at kende omfanget af arbejdet med vand og kloak, var det vigtigt for os, at få havnens tilladelse til at tilslutte vores vand og spildevand i havnens brønde på havnen.

Uden en sådan aftale skulle vi grave helt op til hovedledningerne, hvilket havde fordyret projektet med yderligere ca. kr. 150.000. Ligeledes ville der komme et stort tilslutningsbidrag til vand og kloak.

Efter nogle drøftelser og møder med havneadministrationen i kommunen, lykkedes det for os at få disse tilladelser. Også en meget stor tak til dem.

Opgravning til indlæggelse af el, vand og kloak kunne således påbegyndes. Denne opgravning forløb heldigvis næsten planmæssigt, idet man kun stødte på lidt klippe under hovedvejen og lidt større sten på havneområdet. Dette kunne klares, uden at der skulle sprænges.

På omtalte møde med havneadministrationen fik vi endvidere lov til at forbeholde stort set hele trædækket foran selve saunaen for medlemmer og betalende gæster.

Ligeledes er det vores opfattelse, at porten i muren vil blive accepteret på et tidspunkt.

Mere om dette senere.

Lejekontrakten blev også gennemgået, men der mangler endnu nogle punkter, som vi venter svar på. Bl.a. hvor der skal placeres en handicap P-Plads.

Vi kunne derfor nu få både strøm og vand i huset, men udlednings- og kloaktilladelsen gav problemer.

Kommunen havde i oktober 2019 svaret os, at vi kunne udlede vand fra udebruser og afløb i saunaen direkte i havet. Dette på betingelse af, at vi kun brugte biologisk nedbrydelige sæbeprodukter.

Såfremt vi etablerede et egentligt køkken, skal vasken tilsluttet kloaksystemet. Dette ville betyde, at vi havde samme muligheder som kommunens sauna i Hasle, skrev kommunen i deres mail.

På baggrund af denne tilkendegivelse, og da vi havde besluttet, at der ikke skulle etableres køkken i reflektionsrummet på dette tidspunkt, spurgte vi nu kommunen, om en evt. vask her også kunne udledes direkte i havet, da der ikke ville komme madrester i udløbet.

Stor var vores overraskelse, da vi efter have rykket for svar flere gange i løbet af nogle måneder, nu fik besked på, at **alle** afløb skulle tilsluttes kloak, såfremt der blev udledt andet end rent vand.

Vi havde garderes os mod, at en vask i reflektionsrummet skulle tilsluttes kloaksystemet ved at en nedlægge kloakledning fra huset og op til havnens brønd, men det var ikke længere muligt at tilslutte saunarummet og bruseren til kloaksystemet.

Derfor må der ikke bruges sæber i bruseren, eller pøses sæbevand ud på gulvet i saunarummet. Almindelig rengøring må der selvfølgelig godt udføres.

Indtil videre bliver der ikke etableret vask i reflektionsrummet, da der først skal skaffes penge til at etablere et pumpesystem for at få vandet op til kloakbrønden på havnen.

Ved et efterfølgende møde i saunaen, blev vi enige med kommunen om, at vi kun bruger rent vand de to steder, og at vasken skal tilsluttes kloakken, hvis vasken sættes op igen. Vi har nu fået en udlednings- og kloaktilladelse, hvor disse krav er anført som betingelse for tilladelsen.

Vi arbejder samtidigt energisk på at få en ibrugtagningstilladelse til bygningen, men mangler bl.a. nu kun at få det nødvendige energimærke og en brandgodkendelse af huset.

Så langt- så godt, men i dette projekt ved man aldrig, hvad der kan dukke op af overraskelser.

Vi havde nu godt styr på vores økonomi, men da badetrappen i vinterstormen blev ødelagt og ikke kunne genbruges, kom der igen et stort hul i pengekasen.

Den nye badetrappe har kostet kr. 160.000, men er noget kraftigere end den første og med en anden konstruktion.

Pengene til den nye trappe måtte vi tage fra vores "reservekapital" på ca. kr. 100.000, medens resten blev skaffet via annoncer på vores hjemmeside og ikke mindst et stort tilskud fra Fællesforeningen af foreninger i Svaneke på kr. 31.500. Mange tak til både annoncører og Fællesforeningen for dette. Annoncørerne kan I se på vores hjemmeside, og de der støtter os, støtter vi selvfølgelig også.

"Reservekapitalen" har vi så kunnet opbygge igen, med de kontingenter der er indbetalt for 2020.

Den nye trappe blev nu bestilt hos Østbornholms Kutterservice ApS i Nexø.

Den er ikke som den første trappe, men forhåbentlig holder den i mange år.

Som jeg lige sagde, så ved man jo aldrig, hvad der kan dukke op af problemer. Af væsentlige krav fra kommunen, manglede vi nu kun en energimærkning og brandgodkendelse af bygningen.

Vi troede ikke, at dette ville blive et problem, men vi blev klogere.

Vi havde to forskellige energifirmaer til at se på energimærkningen, men begge afviste at godkende bygningens isolering.

For at huset kunne godkendes til opvarmning, skulle der ekstra 10 cm. isolering i vægge og 15 cm. i loftet, ellers skulle næsten alle vinduer fjernes og erstattes med vægge.

Efter at have sundes os på dette i nogen tid, åbnede der sig forhåbentlig en "kattalem" i mørket.

Hvis vi kan få ændret byggetilladelsen fra et opvarmet saunahus til et ikke opvarmet saunahus, så skal huset ikke energimærkes, så vidt vi har kunnet læse os til.

Vi fik af rådgiverne besked på at fjerne alle opvarmningskilder i huset, herunder brændeovnen, for at det måske kunne løses på denne måde.

I den forbindelse kan vi oplyse, at en saunaovn åbenbart ikke er en opvarmningskilde, men anset for en "sportsrekvisit".

Brændeovnen blev fjernet, og vi kunne nu sende en anmodning om ændring af byggetilladelsen samt en ny anmodning om ibrugtagningstilladelse til kommunen den 19. august 2021. Den venter vi stadigvæk på.

Vi havde i torsdags et rigtigt godt møde med Chefen for de bornholmske havne – Palle Tourell – hvor vi fik løst de sidste udestående spørgsmål.

Vi fik bl.a. tilladelse til at sætte lågen i muren, og til at foreholde badeklubbens faciliteter - huset, hele trædækket samt badetrappen - for medlemmer og betalende gæster.

Der skal dog ske en evaluering med udgangen 2022.

For at være helt klare når og hvis den kommer, så er vi i gang med en længere testning af saunaovnen og dens styring, men det har I vel bemærket.

For ikke at forplumre samarbejdet med kommunen, har vi været meget tilbageholdende med forklaringer til jer medlemmer, og vi vil takke jer mange gange for jeres tålmodighed.

Sidst, men absolut ikke mindst, vil vi takke dem der har sørget for, at det økonomisk har kunnet lade sig gøre nemlig:

Nordea Fonden

Sparekassen Bornholms Fond

Sydbank Bornholm A/S

Fællesforeningen af foreninger i Svaneke

Vores annoncører

Vores 6 långivere

Bestyrelsen