

Gilleleje Ro- og Kajakklub

Ekstraordinær generalforsamling – onsdag d. 30. september 2026

Bestyrelsens forslag vedrørende forarbejde til om- og udbygning af klubbens faciliteter

Bestyrelsen ønsker at understøtte klubbens formål og skabe tidssvarende rammer for udøvelse af ro- og kajaksport. Klubbens nuværende faciliteter anvendes i dag til mange forskellige aktiviteter, og der har længe været arbejdet på at undersøge mulighederne for en fremtidig om- og udbygning.

Bestyrelsen vurderer, at klubben har behov for en principiel afklaring af, om der skal arbejdes videre med et egentligt om- og udbygningsprojekt, eller om klubben i stedet skal begrænse sig til renovering og forbedringer inden for de nuværende rammer.

På den baggrund fremsætter bestyrelsen følgende forslag.

Bestyrelsen foreslår,

at den ekstraordinære generalforsamling bemyndiger bestyrelsen til at arbejde videre med konkretisering af et muligt om- og udbygningsprojekt for GRK's faciliteter med udgangspunkt i det foreløbige skitseoplæg, som er beskrevet i Bilag B.

*Bemyndigelsen omfatter alene forarbejde og **ikke** igangsættelse af byggeri.*

*Bestyrelsen bemyndiges til at anvende op til **250.000 kr. inkl. moms** af klubbens opsparede midler til nødvendigt forarbejde, herunder arkitektbistand, teknisk rådgivning, juridisk bistand og finansiering.*

En eventuel beslutning om gennemførelse af projektet vil blive forelagt generalforsamlingen til særskilt godkendelse, når projektet er tilstrækkeligt belyst.

Formål

Formålet med forslaget er at give bestyrelsen mandat til at modne projektet og skitseoplægget, så medlemmerne senere kan træffe beslutning på et oplyst grundlag.

Forarbejdet skal bl.a. afklare projektets omfang, økonomi, finansieringsmuligheder, driftskonsekvenser, risici samt påvirkning af daglige aktiviteter under en byggeperiode.

Baggrund

Klubhuset er opført i 1995 og ifølge tidligere tilstandsrapport i overordnet fornuftig stand. Men der er stigende behov for at fremtidssikre klubbens faciliteter og skabe bedre, mere tidssvarende og mere fleksible rammer for klubbens medlemmer.

Klubben har gennem en årrække haft et højt aktivitetsniveau. Der er kommet flere medlemmer, flere både, flere kajaker, flere træningsaktiviteter og et øget behov for fleksible fællesfaciliteter.

Samtidig anvendes faciliteterne også af Gilleleje Vintersvømmere, hvilket øger presset på især omklædning, bad, toiletter, sauna og adgangsforhold.

Gennem flere år er der blevet arbejdet med forskellige muligheder for at udvikle klubbens faciliteter. Det har nu ført til dette samlede skitseoplæg, som bygger på tidligere tegninger, analyser og medlems-input og tager udgangspunkt i at udvikle de eksisterende bygninger.

Hvis forslaget ikke vedtages

Hvis den ekstraordinære generalforsamling vælger ikke vedtage forslaget, vil bestyrelsen ikke arbejde videre med det fremlagte om- og udbygningsprojekt.

I stedet vil bestyrelsen fokusere på at lave en plan for nødvendig vedligeholdelse, renovering og forbedringer inden for de eksisterende rammer. Udgifterne hertil forventes primært finansieret af vores opsparede midler samt eventuelle midler fra relevante støttepuljer.

Bestyrelsens anbefaling

Bestyrelsen vurderer, at der er et væsentligt potentiale i at udvikle klubbens eksisterende faciliteter på en måde, der både forbedrer de daglige rammer og fremtidssikrer klubben.

Der er dog fortsat væsentlige forhold, som skal afklares, før klubben kan tage endelig stilling til, om projektet bør gennemføres.

En samlet bestyrelse anbefaler derfor, at den ekstraordinære generalforsamling vedtager forslaget, så et gennemarbejdet beslutningsgrundlag kan fremlægges senere.

Bilag

Formålet med bilagene er at give et overblik over henholdsvis de forhold, der skal afklares (Bilag A), og det foreløbige indhold i projektet (Bilag B).

Det er vigtigt at understrege, at bilagene ikke udgør en endelig plan, men et arbejdsgrundlag for det videre arbejde.

Kort fortalt:

- **Bilag A** beskriver de væsentligste forhold, som bestyrelsen skal undersøge og afklare, før der kan træffes en endelig beslutning om projektet.
Det omfatter blandt andet økonomi, myndighedskrav, samt samarbejde med vintersvømmerne.
- **Bilag B** beskriver det foreløbige skitseoplæg og de overordnede idéer til, hvordan klubbens faciliteter kan udvikles. Flere informationer findes på opslagstavlen i gangen. Det giver et billede af retningen for projektet, men ikke en færdig løsning.

Bilag A

Forhold der skal undersøges yderligere

Som led i det videre arbejde er der en række forhold, som skal undersøges og afklares, før der kan træffes endelig beslutning om et eventuelt byggeri.

Leje-, brugs- og myndighedsforhold

Klubbens faciliteter er placeret på Østmolen, som ejes af Havnen. Det er derfor afgørende at få klarhed over de juridiske og myndighedsmæssige rammer.

Det omfatter blandt andet:

- afklaring og eventuel genforhandling af leje- og brugsrettigheder
- sikkerhed for klubbens langsigtede adgang til arealet
- overholdelse af lokalplaner, havneregler og øvrige bestemmelser
- nødvendige myndighedstilladelser

Derudover skal relevante krav i bygningsreglementet afdækkes, herunder: brandforhold, tilgængelighed, tekniske installationer (ventilation, afløb, vådrum) samt eventuelle særlige krav som følge af placering tæt på vandet, herunder klimatilpasning og stormflodssikring.

Forholdet til Gilleleje Vintersvømmere

Da Gilleleje Vintersvømmere i dag benytter en del af faciliteterne, skal deres fremtidige brug indgå som en integreret del af arbejdet.

Det indebærer blandt andet afklaring af:

- ejer- og driftsforhold, f.eks. i relation til sauna
- behov og kapacitet i forhold til omklædning, bad og adgang
- eventuelle opdateringer af samarbejds- og brugsaftaler
- muligheder for medfinansiering eller bidrag til drift
- om samarbejdet kan styrke mulighederne for fondsstøtte og tilskud

Øvrige centrale afklaringer

Før et projekt kan anbefales til gennemførelse, skal følgende forhold være tilstrækkeligt belyst:

- projektets endelige omfang og indhold
- samlet anlægsbudget inklusive reserve til uforudsete udgifter
- finansieringsmuligheder
- teknisk tilstand af eksisterende bygninger
- fremtidig driftsøkonomi
- påvirkning af klubbens aktiviteter i byggeperioden
- væsentlige risici, herunder forsinkelser og budgetoverskridelser

- forsikringsforhold og eventuelle bindinger knyttet til tilskud og fondsmidler

Økonomi og finansiering

Et om- og udbygningsprojekt vil være en væsentlig investering. Tidligere overslag peger på et niveau omkring 4 mio. kr., afhængigt af projektets endelige udformning.

Der skal derfor udarbejdes et opdateret og realistisk budget, der også indeholder en reserve til uforudsete udgifter.

Det er bestyrelsens ønske, at projektet primært skal finansieres gennem eksterne midler, herunder fonde, tilskud og relevante puljer. Eventuel lånefinansiering kan dog indgå som supplement, hvis det er økonomisk forsvarligt.

En grundlæggende forudsætning er, at klubbens økonomi forbliver sund, og at den daglige drift ikke svækkes.

Bestyrelsen lægger derfor op til, at et projekt kun kan/skal gennemføres, hvis der foreligger finansiering for hovedparten af budgettet (f.eks. ca. 85 %), og restfinansieringen kan dækkes uden behov for kontingentforhøjelse.

Bilag B

Foreløbigt projektgrundlag

Det foreløbige skitseoplæg tager udgangspunkt i en samlet udvikling af klubbens faciliteter på Østmolen. Tegninger og noter kan ses på opslagstavlen i gangen.

Projektet kan eventuelt opdeles i etaper, men bør planlægges som en helhed for at sikre sammenhæng og undgå uhensigtsmæssige deløsninger.

Overordnet tilgang

Projektet baserer sig på at videreudvikle de eksisterende bygninger i videst muligt omfang, frem for at opføre helt nye faciliteter.

Målet er at:

- forbedre de daglige rammer for medlemmerne
- skabe bedre kapacitet og funktionalitet
- sikre fleksible faciliteter til både idræt og fællesskab
- fremtidssikre klubben

Ombygning og udvidelse af klubhuset

Klubhuset foreslås renoveret og udvidet med fokus på centrale funktioner, hvor behovet er størst.

Det omfatter blandt andet:

- større og mere tidssvarende omklædningsfaciliteter
- forbedrede badeforhold, herunder flere brusere og mulighed for koldtvandsbrusere
- opgradering af toiletforhold, herunder etablering af lovpligtigt handicaptoilet
- etablering af en integreret sauna med bedre adgang og placering
- forbedret ventilation og indeklima
- bedre opbevaringsmuligheder (generelt)
- modernisering af køkken
- et mere fleksibelt fællesrum til møder, undervisning og sociale aktiviteter
- bedre sammenhæng mellem inde- og udearealer

Udvidelse af bådhus og nye aktivitetsrum

Bådhuset foreslås udvidet og indrettet, så det bedre understøtter både opbevaring af robåde, kajakker og surfski, samt skabe plads til andre aktiviteter.

Det indebærer:

- flere pladser til kajakker, surfski og eventuelt andet materiel
- bedre opbevaringsløsninger til udstyr
- bedre værkstedsfaciliteter
- etablering af et fleksibelt multirum til indendørs træning og andre klubaktiviteter
- bedre opbevaringsmuligheder, herunder eventuel udnyttelse af loftsrum

Båddæk og udearealer

Projektet omfatter også en forbedring af udearealerne, som også er centrale for klubbens daglige liv.

Det omfatter blandt andet:

- udvidelse af dækarealer
- bedre adgangsforhold fra bro og land
- uændret adgang til flydebro, ramper og bådcran
- opgradering af udebrugere
- bedre udeområder, bænke, kajak-bukke faste pladser til grill, og udendørs ophold