



## Havneinfo nr. 29 - Januar 2012

### Modernisering af toiletforhold og havnekontor

Bestyrelsen har ført drøftelser med Roskilde Kommune om renovering mm af havnekontorbygningen. Da sagen nu bliver forelagt de politiske organer i kommunen, vil der uden tvivl ske en offentliggørelse af de planer, som bestyrelsen har arbejdet med.

Med dette nyhedsbrev vil bestyrelsen orientere andelshaverne om de overvejelser og de muligheder, der er drøftet med kommunen. Samtidig får I hermed en forhåndsorientering, som I kan drøfte indbyrdes og dermed have en holdning til ved den kommende generalforsamling.



### Redegørelse

Ved de seneste 2 generalforsamlinger i Havneseelskabet har der været fokuseret på de miserable toilet- og badeforhold i Strandgade 2. Bestyrelsen lovede på generalforsamlingen i 2011 at iværksætte en opgradering af toilet- og badeforhold samt en undersøgelse af mulighederne for at udnytte bygningen mere effektivt.

Bestyrelsen har, som fortalt på generalforsamlingen, et overslag liggende på en større ombygning af Strandgade 2 på mellem 800.000 og 1 mio. kr. Inden bestyrelsen gik videre med den plan, ønskede bestyrelsen en vurdering af bygningens almene sundhedstilstand, idet vi ikke ønskede at fremme en renovering, hvis bygningen ikke var egnet til det.

Havneseelskabet har indhentet en tilstandsrapport fra en uafhængig rådgiver, og den viser, at der er rigtig mange ting, som skal rettes op på bygningen, herunder specielt en fugtspærre under hele murværket ned mod fundamentet og en meget omfattende tag- og spær renovering. Alene disse to renoveringstiltag vil løbe op i omkring 1 mio. kr. Hertil kommer diverse isoleringsarbejder samt udskiftning af både døre og nogle vinduer.

På den baggrund har bestyrelsen ikke iværksat yderligere tiltag vedrørende renovering af toilet- og badeforhold, men i stedet undersøgt hvilke muligheder der kunne give det bedste resultat for havnens brugere.

Den nemmeste og billigste løsning ville være at opføre en ny bygning designet og bygget til netop de forhold, som havneseelskabets administration har brug for; kontorlokaler, toilet og bad samt andre sejlerfaciliteter.

På grund af havneområdet karakter er der ikke umiddelbart friarealer, som kan anvendes til en nybygning af denne karakter, hvorfor denne løsning ikke er realistisk.

Et samarbejde med Roskilde sejlkлуб kunne også være en mulighed, og Roskilde Sejlkлуб har også fået en henvendelse fra bestyrelsen. Vi har endnu ikke modtaget svar herpå.

Et samarbejde kunne løse nogle udfordringer men ikke alle, så denne løsning er ikke den optimale. Men bestyrelsen afventer selvfølgelig svaret fra Roskilde Sejlkлуб.



Den sidste mulighed er at anvende den nuværende bygning på Strandgade 2, og her skitseres de 2 muligheder som Bestyrelsen har udforsket:

- 1.** Kommunen foretager en totalrenovering af bygningens ramme. Dvs. at fundament, murværk, vinduer og døre samt taget renoveres forsvarligt. Herefter investerer havneselskabet lidt under 1 mio. kr. og gennemfører opgradering af toilet- og badeforhold samt udnytter hele 1. salen til havnekontor.
- 2.** Bygningen rives ned og der opføres en ny tidssvarende bygning, der kan rumme alle de faciliteter som havneselskabet har behov for.

Bestyrelsen har løbende holdt kommunen orienteret omkring vore planer, og ved et møde den 18. januar 2012 blev de to muligheder drøftet.

**Ad pkt. 1.** Kommunen vil gerne renovere bygningen, men på grund af stramme budgetter vedrørende deres ejendomme, vil renoveringen tage et antal år, og prisen for renoveringen vil blive lagt på den husleje, som havneselskabet betaler.

Da det ikke er forsvarligt at havneselskabet ombygger det indvendige af ejendommen, uden at den ydre del er i orden, vil det dels tage adskillige år før vi kan påbegynde en ombygning, og dels vil de løbende driftsudgifter stige efterhånden som kommunen gennemfører renoveringen.

**Ad pkt. 2.** Da bygningen er i dårlig stand, og der er alvorlig mistanke om skimmelsvamp i bl.a. tagkonstruktionen, drøftede bestyrelsen også muligheden for at bygningen blev revet ned. Havneselskabet opførte så en ny bygning i samme dimensioner på grunden.

Fordelen ved at kunne bygge og indrette en ny bygning til de specifikke formål er indlysende.

Finansieringen af nedrivning og nybyggeri blev drøftet, og følgende alternativ bliver nu brugt i en forelæggelse for Økonomiudvalget:

Kommunen finansierer nedrivningen af bygningen og lejer grunden til havneselskabet for en lang periode. F.eks. kunne lejemålet kædes sammen med den nuværende brugs- og driftsaftale.

Havneselskabet finansierer nybygning herunder de offentlige toiletter (det skulle være sammenligneligt med udgiften til nedrivningen).



Bestyrelsen støtter et nyt byggeri og foreslår, at det finansieres af dels de midler der er afsat til renovering/ ombygning af det nuværende havnekontor og resten lånefinansieres via realkredit.

Det betyder at alle andelshavere skal være med til at finansiere afdrag mm på et lån vedrørende den del af nybyggeriet, som vi ikke kan finansiere kontant. Lånet forventes at blive på ca. 1.2 mio. kr.

På baggrund af nuværende priser må det forventes at give en årlig forhøjelse af driftsbidraget på 10-12 %.

Med venlig hilsen  
**bestyrelsen**