



Referat af Ekstraordinær generalforsamling

Værløse Golfklub 27. januar 2022

GALAKSEN, Bymidten 48, 3500 Værløse

Dagsorden

- a. Valg af dirigent.
- b. Indstilling fra bestyrelsen om opførelse af ny bygning

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, som følger:

”Bestyrelsen bemyndiges til at opføre en ny bygning øst for proshop, med sammenhæng til proshop, som indeholder medlems- og gæsteservice, sekretariat, turneringskontor, tekøkken, toiletter samt et uformelt lounge- og mødeområde til medlemmerne. Samtidigt indrettes Vestfløjens sydlige ende (nuværende sekretariat og indskrivningsområde) til indendørs træningsområde med to TrackMan bokse samt mulighed for udslag i net, puttetræning m.m.

Rammebeløb til ny bygning kr. 6 mio.

Investeringen forventes finansieret med 3 mio. kr. kontant og resten lånefinansieres på realkredit lignende vilkår så vidt muligt suppleret med støtte fra Lokale- og Anlægsfonden.”

- c. Eventuelt.

Referat

Generalforsamlingen begyndte kl. 19. Der var 94 fremmødte med 48 fuldmagter – i alt 142 stemmeberettigede.

ad a.: Valg af dirigent:

Formand Kim Christensen bød velkommen.

Bestyrelsen foreslog Søren Gøtzsche, som blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet, indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

ad b.: Indstilling fra bestyrelsen om opførelse af ny bygning

Formand Kim Christensen (KC) bød indledningsvis Arkitekt Martin Løkkegaard velkommen. Gennemgik derefter bestyrelsens indstilling og motivation for projektet med følgende konklusioner:

at der generelt åbnes op for en gennemgående modernisering af de indendørs faciliteter

at det muliggør en udbygning af indendørs træning

at det skaber mulighed for synergier mellem Sekretariat og Proshop

at der etableres et moderne medlemsområde med yderligere mødefaciliteter

Kasserer Wagn Erik Nørgaard (WEN) præsenterede de personer, der udover WEN selv har været involveret i arbejdet med projektet til dato: Bestyrelsesmedlem Liuming Qin (2344), Søren Hansen (2343), Henrik Sørensen (888), Arkitekt Martin Løkkegaard, Headpro Thomas Lindhardt Hansen og Sekretariatsleder Pia Fly Pedersen.

WEN gennemgik derefter projektet, som er yderligere beskrevet i Bilag 1 og 2 til indkaldelsen.



WEN fremhævede, at banen fortsat er vores største aktiv, som vi stadig vil investere i og fortsat arbejde på at forbedre. Eksempelvis er hele greenkeeperstaben nu fastansat for at sikre at de rette kompetencer er til stede og klubbens mål og prioriteringer er klare for staben.

Banen får stor ros, vores øvrige faciliteter er nedslidte, og trænger til opdatering. Vi mangler fysiske rammer til medlemsfaciliteter og en fælles reception/modtagelse, der vil give et løft i serviceniveau overfor både medlemmer og gæster og synergi i samarbejdet mellem Proshop og Sekretariat.

Vores nuværende Trackman løsning har meget høj udnyttelse, der er tydeligt øget behov for en boks mere. Det er ikke holdbart med sekretariatets arbejdspladser lige opad Trackman boksen, der genererer meget støj i lokalerne.

Bestyrelsens forslag til løsning er opdelt i:

Fase 1:

- Ny bygning øst for Proshop, der skal indeholde: medlems- og gæsteservice, sekretariat, turneringskontor, tekøkken, møde lokale samt et uformelt lounge- og mødeområde for medlemmerne.
- Toiletfaciliteter, der kan tilgås såvel udefra som indefra.
- Vestfløjens sydlige ende ombygges til indendørs træningscenter med 2 stk. TrackMan, samt mulighed for udslag i net, puttetræning m.m.

Fase 2:

- Vestfløjens nordlige ende med omklædnings- og badefaciliteter renoveres senere.

WEN gennemgik på tegningerne det logiske flow ind i klubben via Proshop alternativt via indgangen til den nye bygning, som også indeholder toiletter, som kan tilgås både ude- og indefra, tæt på stien mellem hul 9 og 10.

Bygningen indrettes med servicefunktionen reception/modtagelse i fokus.

WEN satte ord på Arkitektfirmaet AG5s visuelle billeder og tegninger.

Forudsætninger for at projektet sættes i gang:

- Generalforsamlingens godkendelse
- Lejeaftalen med Furesø Kommune forlænges, helst med et nyt 50-årigt lejemål
- Byggetilladelse til opførelsen af den nye bygning

WEN gennemgik kort den tidsplan, der er lagt for projektet. Yderligere indendørs træning i Vestfløjen skal kunne tages i brug fra og med oktober 2022. Den nye bygning skal kunne indvies i august 2023.

Økonomi

Rammen, som bestyrelsen indstiller til godkendelse, lyder på 6 mill.kr. Det skal finansieret med 50% egne midler, 50% finansiering på realkredit-/eller realkredit lignende lån over 30 år.

Støttemulighederne hos Lokale- og Anlægsfonden afsøges. Vi har opnået forhåndsgodkendelse fra fonden. En støtte, som kan udgøre op til mellem 25 og 33% af etableringsomkostningerne. Denne mulighed er ikke indregnet som en forudsætning i projektets økonomi på nuværende tidspunkt.

Det er bestyrelsens opfattelse, at investeringens størrelse afspejler tidens omkostningsniveau for en bygning af denne størrelse og med de krav der er til kvalitet, æstetik og holdbarhed.

WEN repeterede bestyrelsens motivation for forslaget.

Dirigenten gav derefter ordet frit i forsamlingen, spørgsmål og indlæg blev besvaret/kommenteret af KC og WEN indimellem. Arkitekt Martin Løkkegaard besvarede spørgsmål vedrørende arkitektur mv.

Spørgsmål og debat blandt medlemmerne:

Henrik Møller (2053). Hvorfor nu, hvor det er dyrt at bygge og håndværkere er svære at opdrive?



Jørgen Krog (1129). Flot præsentation. Lad os kom i gang. Fase 2 - hvor meget koster det også at få den i gang nu?

Ole Kyhl (1911). WENs sammenligning med prisniveau på parcelhuse er ikke rimelig. Vi skal ikke bygge parcelhus, vi bygger på lejet grund. Det, vi bygger, har vi allerede. Indgang bag ved bygningen, hvorfor det? Medlemmerne bør bruge caféen, ikke andre lokaler. Et mødelokale har vi allerede i dag.

Gennemgang via Proshop hvordan hænger det sammen? Synenergi har vi talt om tidligere, men da skulle Proshop være en del af golfklubben. Nu er shoppen en privat virksomhed. Det vi får for pengene er 2 Trackman bokse og en pris på tre villaer.

WEN: Medlemmerne ønsker bedre/flere indendørs træningsfaciliteter. Medlemsområdet er især tænkt til de frivilliges indbyrdes udvalgsarbejde.

Det er et reelt problem, at gæster f.eks. ikke kan komme i Proshop, når trænerne er ude. Vi skal nok organisatorisk finde en løsning på privat virksomhed contra foreningen.

KC: Respekt for at der er synspunkter for/imod. Trænerne har været på retainer-ordning inkl. shopdrift i alt fald i 6 år, så den forudsætning har vi kendt hele tiden. Synergi mellem shop/sekretariat vil udmønte sig i øget åbningstid/bemanning og højere serviceniveau.

Fase 2: Vi forsøger løbende at spare yderligere op, så vi kan igangsætte det umiddelbart efter fase 1.

Tanja Bøg (3249). Respekt for det arbejde, der er lagt. Arkitektonisk er det flot. Men uambitiøs og dyrt, vi kunne få en bygning til 4 Trackmans for 1.5 mill. kr.

Steen Hansen (3795). Har entreprenør erfaring. Flot og gennemtænkt projekt. Skidt tidspunkt at sende udbudsmateriale ud i juli. Nu om dage kan man godt grave i vinterhalvåret. Man bør have 20% i reserve, modsat er der en reserve i tilskudsmulighederne, som ikke er indregnet. Vi får mange gode ting for et lille beløb.

Inge Kyhl (1910). Hvad er grunden til, at man ikke har placeret bygningen som en fjerde længe i gården?

WEN: Proshop og bygning skal vende ud mod banen. Dermed får vi også alle andre funktioner tæt på og centreret mod banen.

Regitze Dahl (1388). God idé med 2 Trackmans. Det er ulideligt at sidde i lokalet nu. Vi har brug for et separat medlemslokale.

Anni Saaby (734). Har I tænkt på et halvtag, så man kan sætte sit udstyr fra sig, når man kommer ind?

Jens-Peter Jensen (4452): Godt projekt. Spørgsmål til arkitekten om farvevalg og akustik ved loft til kip. Glæder mig til at tage det brug.

Arne Jacobsen (29): Håber vi hurtigt kommer videre, at vi stemmer ja. Enig, lad os høre arkitekten. Hvad ved vi om den kommunale proces? Bygningen er bevaringsværdig, giver det udfordringer?

Søren Spangsberg (1242): Det ligner en lade, hvorfor skal den være sort?

Erik Pedersen (3945). Enig, den ligner et sort skur.

Arkitekt Martin Løkkegaard, AG5 samlede op på spørgsmål og kommentarer til arkitektur, materialevalg mv.

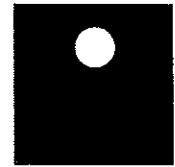
Det er det rigtige sted at placere bygningen for at dække de behov, den skal dække. Man skal være varsom med at forsøge at skabe en ny bygning i samme stil, der skal stå op ad noget gammelt.

Tilbygningen matcher gavlen på den eksisterende bygning.

Beklædningen er lister med luft imellem, optræder ikke som en bræddevæg, mere luftig end illustrationen giver udtryk for.

Det hvide murværk rundt om bygningen matcher den gamle bygnings hvide murværk.

Den indvendige trækonstruktion til kip skal "trække" bindingsværket fra den gamle bygning ind i den nye.



Zinktag på mellembygningen.

Gunnar Sahlberg (4449): Sort træværk skal hyppigt vedligeholdes. Har I set på opvarmning af den nye bygning, taget højde for omkostningerne til det?

Jens-Peter Jensen (4452): Arkitektens vurdering af akustikken?

Chr. Kjeldbjerg (1749): Går ind for bestyrelsens indstilling. Kan man lave falsk bindingsværk?

Arkitekt Martin Løkkegaard: Et nyt bindingsværk ville skulle konkurrere med det gamle, det vil ikke blive godt.

Imellem spærene er der træplader, der skal løse akustikproblemer.

Ja, der er vedligeholdelse på træværk, men der er nye produkter på markedet, hvor det kan begrænses til hver 5.-6. år.

Arne Jacobsen (29): Kommunens proces, bevaringsværdighed?

KC: Ja, bygningen er bevaringsværdig, men ikke fredet. Vi har fået oplyst, at tilbygninger skal matche de eksisterende bygninger.

God idé med et halvtag et sted, det er ikke medtaget i dette projekt.

WEN: Kommunen ønsker en golfklub, og er meget interesseret i at fremme foreningslivet i kommunens yderområder.

Flemming Johannsen (2885). Arkitektonisk flot, god kontrast til det eksisterende. Er der tanker om omklædningsrummene? De fylder meget i dag.

WEN: Ja, omklædningen kan reduceres meget, og ja det er forventet, at vi kan inddrage flere kvm til træning/medlemsområder.

Henrik Sørensen (888): Bygger vi på egen eller lejet grund?

KC: Vi ejer bygningerne, som ligger på lejet grund (Furesø Kommunes).

Karsten Tarp (2609). Placering af bygningen? Plads bagved bygningen udnyttes ikke, bliver pladsen foran for trang? Kan indgangspartiet rykkes længere tilbage?

Hans Henrik Brandt (658): Har erfaring med sammenlægning Proshop/sekretariat. Ja, det er en stor fordel. I mange klubber er shoppen en del af klubben. Har ikke oplevet, at man kan få 30-årigt erhvervslån. Savner en langsigtet plan for klubben. Et 10-årigt budget. Men ok, at vi kommer i gang.

Claus Bærentzen (2252): Hvordan med flowet, når man har bagskab? Pladsen lige foran bygningen er trang.

Arkitekt Martin Løkkegaard. Den er placeret der for at ramme indgangen til Proshoppen. Flowet kan vi selvfølgelig se på igen.

KC: Forslag til flow, at man først henter sit udstyr og efterfølgende checker in.

Der bliver også plads på en medlemsterrasse ud mod banen.

Vi har ikke en 10-års plan med i dag. Vi har en 5-års plan, vi arbejder efter.

WEN: Vi har ikke et konkret lånetilsagn. Et 20-årigt lån vil ikke vælte økonomi/likviditet, blot gøre, at vi afdrager lånet hurtigere, og kommer til at eje bygningen efter 20 år i stedet for 30 år.

Jørn Krog (1129): Foreslår, at bestyrelsen tilkendegiver at problemet med trang plads foran bygningen bliver gennemarbejdet.

Flemming Andersen (759): Detaildiskussionen her burde have været klaret på debatmøder. Den tidligere omtalte kasseteløsning er den helt droppet?

Tanja Bøg (3249): Se på udviklingen i golfklubberne. To Trackmans er ikke nok til 1.000 medlemmer. Projektet er for dyrt ift. det vi opnår.



Karsten Tarp (2609): Ca. 40 tkr. /kvm. kommer det til at koste. Det lyder af meget.

Steen Hansen (3795): Mange gode forslag. Send dem skriftligt til bestyrelsen, så de kan vurdere om det kan bruges. Lad os tage stilling til rammen i forslaget.

Karin Retvig (672): Har været væk fra klubben i 10 år. Der er ikke sket noget med faciliteterne i klubben. Godt, flot projekt, faciliteterne hænger godt sammen. Husk også på, at det er en arbejdsplads, personalet bør have ordentlige arbejdsvilkår. Lad os komme i gang og have tillid til bestyrelsen.

Arne Jacobsen (29): Hvem har lagt budgettet?

WEN: Det har arkitekten.

Steen Lindhard (2511). Tak for det fremragende arbejde. Lad os sende det til afstemning.

Dirigenten gjorde forsamlingen opmærksom på, at det er rammen, som det fremgår af indkaldelsen, forsamlingen skal tage stilling til, ikke detaljerne i byggeriet og gav formanden ordet for en afsluttende bemærkning.

KC: Vi lytter til, hvad der bliver sagt. Input er taget til referat. Vi vil gøre brug af dem i det videre arbejde. Vi skal bruge et mandat til at komme i gang, og tillid til at bestyrelsen kan gennemføre projektet.

Forslaget blev herefter sendt til skriftlig afstemning.

Resultat af afstemningen:

Ja: 109, Nej: 28, Ugyldig: 1

Bestyrelsens forslag blev således godkendt.

KC: Tak for tilliden. Vi har respekt for jeres forslag, input og kommentarer.

Ad c.: Eventuelt:

Punktet udgik.

Dirigent Søren Gøtzsche erklærede herefter den ekstraordinære generalforsamling for afsluttet.

KC takkede forsamlingen for en god debat og Søren for velgennemført ledelse af forsamlingen.

Dato: 3/2-2022

Dirigent Søren Gøtzsche

Referent Pia Fly Pedersen