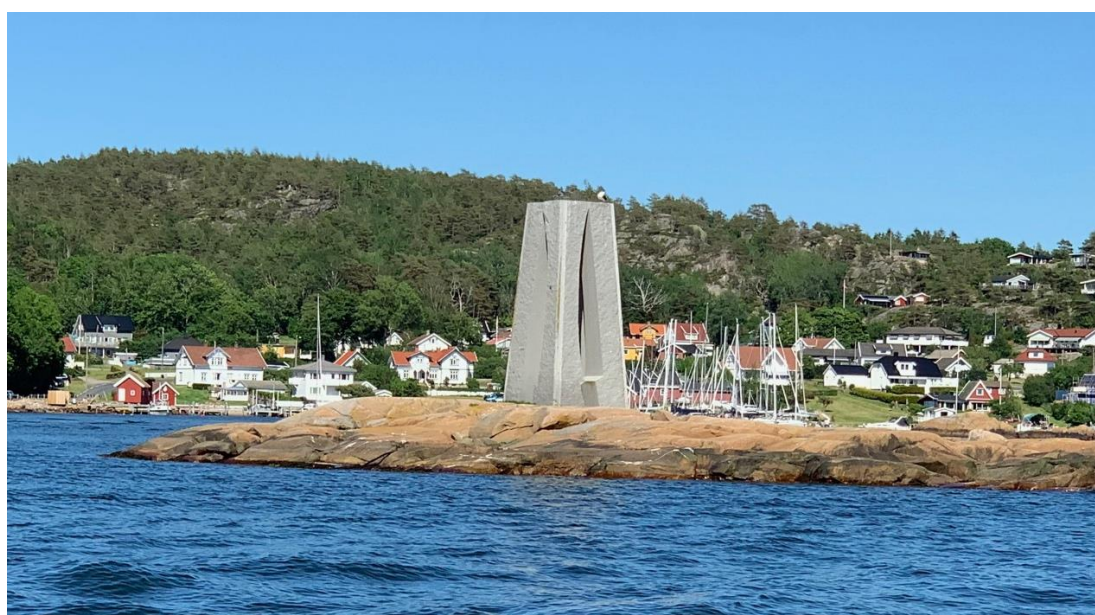


Langtidsplan

for

Krogstad Båtforening

Fremlagt av styret på årsmøtet i 2023



1. Innledning

Denne langtidsplanen er utarbeidet for å belyse aktuelle elementer som Krogstad Båtforening må ha oppmerksomhet mot i de kommende årene. Det er relativt få båtplasser i Krogstad Båtforening og tilgjengelig sjøareal setter grenser for utvidelse av havna. Det er 126 båtplasser i havna, og det gir begrensninger for det økonomiske handlingsrommet med tanke på investeringer og større fornyelser. Det er derfor nødvendig å tenke langsiktig med tanke på økonomi og være oppmerksom på de utgiftene som man må forvente kommer i fremtiden.

2. Bryggeanlegget

2.1 Bygningene

Den gamle moelvenbrakka som står ved båthuset bør fjernes. Den har ingen funksjon, er i dårlig forfatning og skjemmer helhetsinntrykket i havna.

Båthuset er gammelt men har en viktig funksjon i havna. Det trenger løpende vedlikehold i tillegg til fornyelse av dørene mot sjøen. Skråningen mot sjøen hvor det kan sjøsettes båter fra henger bør også oppgraderes. Det er usikkert hvorvidt båthuset egentlig tilhører kommunen.

Toalettbygget deler båtforening med kommunen, som har sin pumpestasjon for kloakk i bygget. Båtforeningen disponerer toalettene og et lite rom for oppbevaring. Bygget vedlikeholdes stort sett av båtforeningen. Bygget er i god stand, men døra til båtforeningens oppbevaringsrom bør byttes.

Garasjen er i god stand men trenger løpende vedlikehold,

Klubbhuset trenger løpende vedlikehold – noe som gjøres med enkelttiltak under dugnaden med jevne mellomrom. Klubbhuset har imidlertid dårlig fundamentering og er stadig «litt i bevegelse». Det fører til skjevheter som påvirker døra og andre elementer, men det er trolig ikke aktuelt å gjøre noe med det i nær fremtid.

2.2 Kaifronten og bryggene

Kaifronten ble fornyet i 2008. Det ble da gjort plass til flere båtplasser samtidig som det ble sponset mot sjøen for å hindre utglidning. Sponsingen ble forankret innover på parkeringsplassen. En av disse måtte imidlertid byttes sommeren 2022, og det må forventes at flere kan ryke i tiden som kommer. Det ble sveiset på anoder på kaifronten i 2011. Pr. i dag er det behov for fornyelse, og det må forventes jevnlig fornyelse også i tiden som kommer.

Flytebryggene er fornyet de senere årene. Brygge nr. 1 ble fornyet i forbindelse med den nye kaifronten i 2008. Brygge nr. 2 ble fornyet i 2013. Det ble anlagt 7 nye båtplasser på skråbrygga i 2015 og en i 2016. Brygge nr. 3 ble også fornyet i 2016. Brygge nr. 4 og 5 ble fornyet i 2019 samtidig med at 14 båtplasser ble utvidet fra 3,0 meter til 3,5 meter. Vi må derfor kunne påregne at bryggene vil vare i mange år enda, men det betinger løpende vedlikehold med oljesmøring på treverket og ettersyn av flyteelementene. Fornyelse av en brygge er et relativt stort økonomisk løft, og det må også tas hensyn til at når behovet for fornyelse kommer så kommer det tett, i hvert fall for 3-4 av de nyeste bryggene.

2.3 Krana

Krana er fra 1987 og skal kontrolleres og sertifiseres hvert år. Det er viktig av hensyn til båtforeningens ansvar under bruken. Foreningen har ansvarsforsikring, men uten nødvendig oppfølging med sertifisering av godkjent firma vil det utvilsomt oppstå problemer med forsikringsdekning dersom noe skulle skje. Krana ble sist godkjent i 2022. I tillegg til at krana trenger et strøk maling må det, på grunn av alder, påregnes utgifter til øvrig vedlikehold i forbindelse med det årlige ettersynet. I tillegg kan nevnes at traktoren er gammel og må etter hvert byttes ut.

2.4. Det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er gammelt og har dårlig kapasitet. Senest høsten 2022 var det nødvendig med søk etter jordfeil og noe vedlikehold i garasjen. Det er også nødvendig å fornye sikringskapet som står i båthuset. Det er kjøpt inn nye lamper til stolpene i havna, og disse vil bli montert våren 2023. Det vil redusere strømforbruket ettersom de gamle lampene trekker mye strøm.

2.5. Vann og avløp

Båthavna har vannuttak gjennom to vannmålere. Det ene går til bryggeanlegget og til et uttak fra båthuset og inn til Krogstadfjorden Marina. Krogstadfjorden Marina har egen vannmåler som avleses hvert år, og de refunderer sitt forbruk og sin del av fastabonnementet til båtforeningen. Det som brukes på denne måleren blir bare belastet med vannavgift og ikke kloakkavgift. Den andre måleren går til toalettanlegget, og forbruket på denne blir belastet med både vann og avløp. På den er det svært lite forbruk.

Da store deler av vannledningsnettets ligger åpent er det også sårbart for skader. Som kjent var det en meget stor vannlekkasje i båthavna i 2021. Denne påførte foreningen en stor utgift. Som en oppfølging av dette ble begge vannmålerne fornyet og installert i vårt rom i toalettbygget. Den vannmåleren som målte lekkasjen var tidligere montert i rommet hvor kommunen har sin pumpestasjon, uten at vi hadde tilgang til det rommet. Den blir nå jevnlig kontrollert for å fange opp eventuelle lekkasjer. Tiden har vist at det er behov for et løpende vedlikehold av vannledningsnettets (koblinger, kraner m.v.)

Når det gjelder avløp må det påregnes at det som et miljøtiltak kan komme pålegg om oppsamling av spylevann i forbindelse med opptak og pussing av båter. Slike tiltak ble varslet av statsforvalteren (tidligere fylkesmannen) i Østfold for noen år tilbake, og temaet har kommet opp også i ettertid. Dersom et slikt pålegg kommer kan det utløse betydelig utgifter.

2.6. Mudring

Det ble foretatt mudring i havna i 2012. Av flere grunner er det behov for mudring med jevne mellomrom. Særlig innerst mot Krogstadbrua legger det seg opp masse, trolig som følge av strøm og utløp av oppsamlet grunnvann. Dette er et problem i mange båthavner, men den siste tiden har det blitt svært vanskelig å få nødvendig tillatelse til mudring. Flere båthavner har fått avslag på sine søknader om mudring. Denne strenge praksisen gjør at det er et økende problem med fremkommelighet i mange båthavner – også enkelte steder hos oss.

2.7. Grunnleie

Krogstad Båtforening leier grunn av både Råde kommune og Tomb Jordbruksskole. Grunnleien reguleres årlig og er så langt lav. Den anførte kontraktstiden med Råde kommune har utløpt, men løper i henhold til kontrakten videre for ett år om gangen inntil en av partene sier den opp. Den

oppgitte kontraktstiden med Tomb Jordbruksskole utløper i april 2023, men løper også videre med ett års oppsigelse. Det må påregnes at grunnleien kan øke ut over vanlig indeksregulering i nærmeste fremtid.

3. Økonomi

Som det ovenstående viser må vi på lengre sikt påregne betydelige utgifter knyttet til båthavna til Krogstad Båtforening. I vedtektenes § 26 står det:

Styret skal gjennomføre årsmøtets vedtak, representere foreningen utad, besørge alle løpende forretninger og sammenkalle til møter. Styret skal ivareta foreningens økonomi og dens administrative oppgaver og interesser for øvrig.

Det gir styret ansvar og fullmakt til å sørge for det løpende vedlikeholdet innenfor de økonomiske rammene som til enhver tid foreligger. Det ovenstående er ment som et grunnlag for at båtforeningens årsmøte kan ta nødvendige beslutninger om aktuelle tiltak som skal prioriteres ut over det løpende vedlikeholdet. Forslag til tiltak fremmes for årsmøtet enten fra styret eller fra det enkelte medlem, jfr. vedtektenes § 22.

3.1. Inntekter

For å møte fremtidige utgifter er det nødvendig at båtforeningens inntekter økes. Mange av satsene for det som blir betalt av det enkelte medlem er ikke regulert på flere år. Det som innbetales er følgende:

Kontingent – ble øket fra kr. 200,- til kr. 400,- i 2010.
Havneavgift – ble øket fra kr. 300,- til kr. 400,- i 2010.
Dugnadsavgift – ble øket fra kr. Kr. 200,- til kr. 400,- i 2009.
Vaktholdsavgift – ble øket fra kr. 300,- til kr. 400,- i 2010.
Vinteropplag for medlemmer – ble øket fra kr. 200,- til kr. 400,- i 2015.
Kranløft – ble øket fra kr. 400,- til kr. 600,- i 2019
Leie av båtplass – kr. 3.500,- uansett størrelse.

Som det fremgår av regnskapene for de senere årene gir dette en årlig inntekt på ca. kr. 260.000,-. Justert for inntekter og utgifter knyttet til nedbetaling av bryggelånet gir dette et årlig overskudd på +/- kr. 100.000,- pr. år. Alle medlemmer med båtplass betaler likt uavhengig av båtplassens størrelse.

For å unngå større låneopptak bør båtforeningen i de kommende årene avsette midler til et bryggefond. Innbetaling av disse midlene kan løses på flere måter, blant annet ved en direkte innbetaling fra hver andelseier. En annen måte å løse det på er å legge innbetalingen på havneavgiften. Den løsningen som velges må sees i sammenheng med den ordningen vi har for utleie båtplasser.

Styret har kommet fram til følgende forslag når det gjelder fremtidige innbetalinger:

- Kontingenten økes fra kr. 400,- til kr. 500,-
- Havneavgiften differensieres etter størrelse på båtplassen og fastsettes til:
 - Kr. 400,- for bryggeplass 2,5 x 5 meter
 - Kr. 450,- for bryggeplass 3 x 6 meter
 - Kr. 500,- for bryggeplass 3,5 x 7 meter

- Kr. 550,- for bryggeplass 4 x 8 meter og bryggeplassene F-7 og F-8
- Kr. 600,- for bryggeplassene F-1 til F-6
- Innbetaling til bryggefond differensieres og settes til:
 - Kr. 400,- for bryggeplass 2,5 x 5 meter
 - Kr. 500,- for bryggeplass 3 x 6 meter
 - Kr. 600,- for bryggeplass 3,5 x 7 meter
 - Kr. 700,- for bryggeplass 4 x 8 meter og større
- Dugnadsavgiften videreføres med kr. 400,-
- Vinteropplag videreføres med kr. 400,-
- Kranløft videreføres med Kr. 600,-
- Betaling for vinterstrøm fastsettes av styret basert på strømprisen.
- Leieprisene differensieres og settes til:
 - Kr. 3.250,- for bryggeplass 2,5 x 5 meter
 - Kr. 3.500,- for bryggeplass 3 x 6 meter
 - Kr. 3.750,- for bryggeplass 3,5 x 7 meter
 - Kr. 4.250,- for bryggeplass 4 x 8 meter og bryggeplassene F-7 og F-8
 - Kr. 5.000,- for bryggeplassene F-1 til F-6

Når det gjelder vaktholdsavgift foreslår styret at denne fastsettes slik at den dekker den årlige utgiften og fordeles likt på alle båtplassene. Den pendlervaktordningen vi har hatt med vakselskapet har ikke fungert godt – særlig det siste året – så det arbeides med en annen løsning som vil bli lagt fram på årsmøtet i 2023.

All utleie administreres av styret, og styret foreslår å videreføre ordningen med at leien ved utleie tilfaller båtforeningen. Den som leier ut fritas fra å betale havneavgift og innbetalingen til bryggefondet, samt til vaktholdet og dugnadsplikten.

Det ovenstående forslaget vil medføre følgende endringer i innbetalingene:

Bryggeplassene 2,5 x 5 meter **øker med kr. 500,-** - fra kr. 1.200,- til kr. 1.700,-
 Bryggeplassene 3 x 6 meter **øker med kr. 650,-** - fra kr. 1.200,- til kr. 1.850,-
 Bryggeplassene 3,5 x 7 meter **øker med kr. 800,-** - fra kr. 1.200,- til kr. 2.000,-
 Bryggeplassene 4 x 8 meter og F-7 og F-8 **øker med kr. 950,-** - fra kr. 1.200,- til kr. 2.150,-
 Bryggeplassene F-1 til F-6 **øker med kr. 1.000,-** - fra kr. 1.200,- til kr. 2.200,-

Med utgangspunkt i erfaringene når det gjelder antallet båtplasser om leies ut – og hvor eieren fritas for innbetalinger som nevnt over – vil dette gi en økning på den totale innbetalingen på ca. Kr. 80.000,- pr. år.

3.2. Utgifter

De løpende driftsutgiftene for Krogstad Båtforening er relativt stabile og dekkes godt innenfor dagens innbetalinger. De svingningene av betydning som forekommer skyldes stort sett vedlikeholdet og i den siste tiden strømprisene. Det er for å møte de fremtidige oppgraderingene og utskifting av bryggene at det er nødvendig med økte innbetalinger.

De fremtidige behovene er belyst under punkt 2. Etter styrets oppfatning er det vanskelig å sette fremtidige, konkrete tidspunkter for når det skal gjøres noe med de enkelte elementene. Noen av dem tvinger seg etter hvert fram på grunn av elde og slitasje, mens det etter hvert også kan bli ønskelig å gjøre oppgraderinger som ikke er tvingende nødvendig. Styret forslår derfor at det

startes med oppsparing på et bryggefond, og at bruken av dette – som nevnt over - besluttes av årsmøtet etter forslag fra styret eller fra enkeltmedlemmer. Beløpet som settes av besluttes av årsmøtet, og etter styrets oppfatning er det rom for å sette av kr. 50.000,- til et bryggefond allerede i 2023.

3.3. Verdifastsettelse av bryggeplassene.

I henhold til vedtektenes § 21 skal verdien på bryggeplassene fastsettes av årsmøtet hvert 3. år. Verdien ble sist fastsatt på årsmøtet i 2021. Med en årlig innbetaling til et bryggefond blir det etter styrets mening lettere å foreta en justering av verdien hvert tredje år. Uten et bryggefond som bygger seg opp vil en ny eier kunne kjøpe retten til en båtplass på et tidspunkt hvor det kan være nødvendig å enten beslutte en større engangsinnbetaling eller ta opp et lån som skal nedbetales.

Når verdien på båtplassene skal fastsettes er det nødvendig å se hen til både markedet generelt, til de oppgraderingene som eventuelt er gjort og til hvilke midler som er tilgjengelig i båtforeningen for å møte de oppgraderingene som må påregnes i nær framtid.

4. Miljø og trivsel i båthavna.

Mange har gitt uttrykk for at de trives i båthavna i Krogstad. Man hjelper hverandre, slår av en hyggelig prat og møtes til dugnad. Et hyggelig miljø blir det bare dersom alle deltar på en positiv måte.

Vi har de siste sesongene hatt ekstern hjelp til renhold i klubbhuset og på toalettene. Toalettene rengjøres hver uke i sesongen, og klubbhuset ved behov. Det fungerer godt, men det er viktig at hver enkelt viser hensyn og bidrar til at særlig toalettene fremstår på en ordentlig måte.

Krogstad Båtforening har egen hjemmeside; **krogstadbf.no**. Her finnes følgende:

- Oversikt over styrets navn og telefonnummer.
- Båtplasser som er til salgs.
- Priser i havna.
- Diverse dokumenter (vedtektene, havnereglementet og årsberetningene)
- Link til værmeldingen på yr.no
- Link til kartverket på Gule sider
- Diverse informasjon, blant annet når det er berammet dugnad.

Med bakgrunn i ovenstående fremmer styret følgende forslag til vedtak:

Den fremlagte langtidsplanen vedtas som grunnlag for fremtidig planlegging av vedlikehold og oppgradering av havneanlegget i Krogstad Båtforening. De foreslåtte betalingssettene gjøres gjeldende fra 2023. Det som innbetales til bryggefondet avsettes i sin helhet hvert år. Øvrig eventuell avsetning av driftsoverskudd fastsettes av årsmøtet.