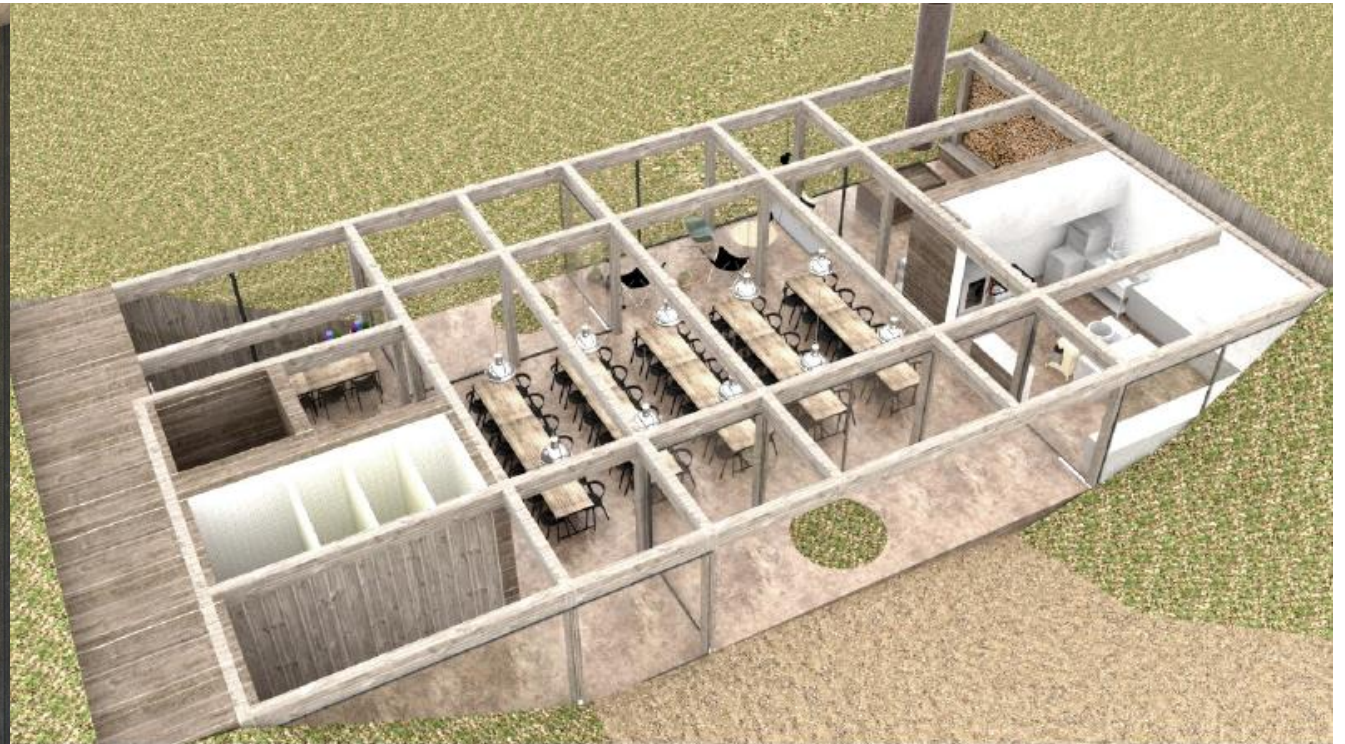


Projekt Laanshøj Fællesskab



Bestyrelsen for G/F Laanshøj

Den 8. april 2018



Indhold

- Laanshøj uden et fælleshus?
- Projekt Laanshøj Fællesskab
- Et 100% funktionsdygtigt fælleshus
- Det får du med Laanshøj Fællesskab
- Prisen for Laanshøj Fællesskab
- Konsekvensen ved nedstemt forslag

Bilag:

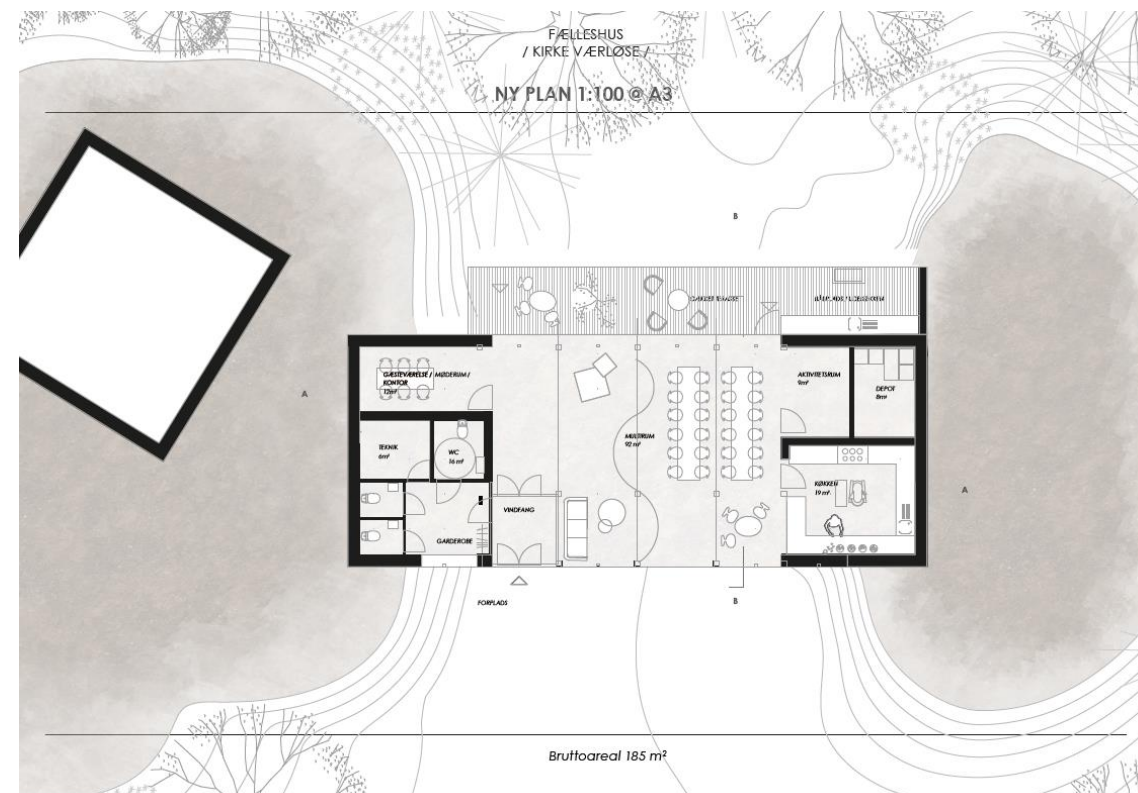
- Bilag 1: Den økonomiske konsekvens uddybet
- Bilag 2: Hvilke beslutninger skal træffes?
- Bilag 3: Hvordan vil vi gennemføre projektet
- Bilag 4: Hvordan vil vi drive fælleshuset fremover
- Bilag 5: Investeringsramme



Laanshøj uden et fælleshus?



- Inden udgangen af 2019 SKAL vi have bygget vores fælleshus ellers mister vi gaven på 4 mio. kr. fra Boligejendom til etableringen af et fælleshus på Laanshøj.
- Tiden er imod os og vi skal derfor have truffet en beslutning den 17. maj (forslaget skal vedtages med over 2/3 af stemmerne).



Projekt Laanshøj Fællesskab



- Vi ønsker at etablere et fælleshus og dermed give hinanden en gave til fællesskabet. Derfor har vi valgt at kalde projektet for Laanshøj Fællesskab.
- Vi ønsker nemlig mere end et fælleshus med fire vægge. Vi ønsker et fælleshus, der kan servicere Laanshøjs fællesskab og alle beboernes sociale ønsker.
- Samtidig ønsker vi at færdigudvikle Laanshøjområdet og realisere de visioner, som mange beboere har haft siden etableringen af Laanshøj i 00'erne.

Et 100% funktionsdygtigt fælleshus



- 4 mio. kr. rækker alene til selve fælleshuset i følge arkitekternes oplæg.
- Det betyder, at vi udover fælleshuset til de 4 mio. kr. selv må investere i væsentlige elementer som service, inventar ude og inde, haveanlæg og terrasse med mere. En løsning uden disse ting er utilfredsstillende både på kort og lang sigt.
- Vores forslag med Laanshøj Fællesskab går derfor på en langsigtet løsning, hvor vi får et 100% funktionsdygtigt fælleshus med optimale faciliteter i og omkring fælleshuset.

Det får du med Laanshøj Fællesskab



- Et 100% funktionsdygtigt fælleshus med haveanlæg, terrasse med mere. Mulighed for en petanquebane og legeplads på området ved fælleshuset og evt. andre steder på Laanshøj (beboerønsker fra workshopen).
- Muligheden for brug af fælleshuset til afholdelse af private familiearrangementer med overnattende gæster samt beboerarrangementer som fx madklub, vinsmagninger, Champions League-aftener, yoga-aftener, mødre-grupper osv.
- Et "færdigt" Laanshøj område med spændende rekreative udfoldelsesmuligheder for dig og din familie. Vi etablerer fx en moderne motionsbane på bekostning af den gamle forhindringsbane, som vil blive fjernet af Boligejendom grundet dens risikable indretning.

Dette har vi accepteret, da vi/Laanshøj som ansvarshavende ikke kan tage hverken det faktiske eller det moralske ansvar, hvis nogen kommer til skade på banen.

Prisen for Laanshøj Fællesskab



- Ca. 300 kr. pr. husstand årligt, som opkræves sammen med det almindelige kontingentet via de respektive foreninger.
- Heri indgår 85 kr. som vi har indkalkuleret til brug for holdbare tilvalg samt almindelig usikkerhed i projektet

Konsekvensen ved nedstemt forslag



- Et nyt forslag skal etableres.
- Muligheden for, at vi ikke når etableringen af fælleshuset inden udgangen af 2019 og mister tilskuddet fra Boligejendom.

Bilag 1: Den økonomiske konsekvens uddybet



Forventede årlige omkostninger for fælleshuset:

Driftsudgifter:

Vand	5.000	
El incl. varme	15.000	
Internetadgang m.v.	5.000	
Vedligeholdelse	15.000	
Forsikring og alarmering	10.000	
Rengøringsartikler og renovation	<u>10.000</u>	60.000

Driftsindtægter - konservativt vurderet:

10	Private arrangementer á 2.000	-20.000	
10	Leje aftaler med små foreninger á 2.000	<u>-20.000</u>	-40.000

Løbende ydelser på langfristet lån 90.000

Grov vurdering af årlige driftsomkostninger 110.000

hvilket svarer til en årlig omkostning pr. bolig ved 360 boliger 305,56

heraf udgør effekten af den medregnede hensættelse på 15% 84,80

Bilag 2: Hvilke beslutninger skal træffes



- Bestyrelsen vil bede sine medlemmer om at godkende en ramme for egen investering på kr. 1.750.000, som skal dække:
 - Opførelsen af et utraditionelt fælleshus bygget af traditionelle materialer.
 - En økonomisk ramme på ca. 600.000 kr. for tilvalg og øget holdbarhed i byggeprocessen samt i øvrigt til uforudsete udgifter.
 - Et beløb på ca. 460.000 kr. til mulig opgradering af køkken, inventar inde og ude samt til anlæg af terrasser og have.
 - Et rådighedsbeløb på 500.000 kr. til brug for indretningen andre aktivitetsmuligheder herunder motionsbane m.v.
- Samtidig med godkendelsen af investeringsrammen beder vi medlemmerne godkende optagelsen af et langfristet lån på op til kr. 1.750.000 med pant i fælleshuset.

Bilag 3: Hvordan vil vi gennemføre projektet



- Efter medlemmernes godkendelse af projektet vil vi igangsætte følgende vedrørende byggeriet:
 - Lendager Arkitekter starter fase 1 projektering af byggeriet.
 - Endelig organisation af byggeriet beslattes – enten som en fagentreprisemodel eller en hovedentreprisemodel
 - DEAS tilknyttes som faglig rådgiver for bestyrelsen
- Samtidig beder vi beboerne på Laanshøj om hjælp til:
 - Udarbejdelse af anvendelsespolitik for fælleshuset – herunder fastlæggelse af regler for brugerbetaling m.v.
 - Detailplanlægning omkring opførelsen af andre fælles faciliteter.

Bilag 4: Hvordan vil vi drive fælleshuset fremover



- Bestyrelsen foreslår, at fælleshuset fremover vil blive drevet således:
 - Løbende drift samt finansielle omkostninger lægges i en særlig økonomisk enhed/lav under G/F Laanshøj for at undgå sammenblanding med G/F Laanshøjs drift i almindelighed
 - Særskilt bestyrelse vælges for fælleshuset til administration af huset under hensyntagen til de fastlagte politikker.
 - Administrationen skal ske i overensstemmelse med et årsbudget, som godkendes af bestyrelsen for G/F Laanshøj
 - Brugerbetalingen for fælleshuset opkræves pr. husstand af G/F Laanshøj sammen med det almindelige kontingent til foreningen.

Bilag 5: Investeringsramme



Anlægsbudget fælleshus:

Lendagers Arkitekter giver følgende bud på omkostningerne ved byggeriet:

Direkte omkostninger	3.565.160
Arkitekt og byggeledelse.	<u>485.201</u>
	4.050.361

Vi hensætter 15% til tilvalg og uforudsete omkostninger	607.554
---	---------

Ekstra arbejder:

Tilkørselsforhold og P-plads	0	
Køkkenfaciliteter m.v.	75.000	
Møbler ude og inde	200.000	
Udenomsarealer, herunder anlæg af have og terrasser	<u>185.000</u>	<u>460.000</u>
		5.117.915

Anlægsbudget øvrige fællesfaciliteter:

Direkte omkostninger	500.000
----------------------	---------

Ekstern assistance:

Arkitektbistand i idefasen	220.000	
Andre rådgivningsydelser m.v.	115.000	
Finansieringsomkostninger	<u>47.085</u>	<u>382.085</u>

Samlet investeringsramme	<u>6.000.000</u>
---------------------------------	------------------

Finansieret ved:

Tilskud fra Boligejendom ApS	4.250.000
Egen investering	1.750.000