



<b>ETABLERING AF ØSTERHØJ SYD FÆLLESHUS.....</b>	<b>2</b>
Om huset.....	2
Medlemmer .....	2
<b>Inventar .....</b>	<b>2</b>
Tilvalg.....	2
<b>Drift.....</b>	<b>3</b>
Drift 2010 .....	3
Drift 2011 .....	3
<b>Finansieringsform .....</b>	<b>3</b>
Årlig udgift pr. medlem. ....	4
<b>Beslutningsforslag vedrørende Østerhøj Syd fælleshus .....</b>	<b>5</b>

## Etablering af Østerhøj Syd fælleshus.

Opførelsen af Østerhøj Syd fælleshus er nært forestående og forventes færdig og overleveret til grundejerforeningen medio juni 2010. Grundejerforeningen har forudgående haft et fælleshusudvalg der, i samarbejde med Ballerup kommune der er bygherre, har arbejdet på projekteringen og etableringen af fælleshuset. Ballerup kommune afholdte i 2009 en lukket konkurrence om opførelsen, baseret på fælleshusudvalgets "behovsbeskrivelse". Huset bygges af Vinderup Træbyg A/S. Konkurrence programmet og øvrigt materiale kan ses på hjemmesiden <http://www.oesterhoej-syd.dk/udvalg1.htm>

### Om huset

Opførelsen af selve huset, med et bruttoareal på ca. 264 m<sup>2</sup>, beløber sig til ca. kr. 4 mio. Beløbet er betalt til Ballerup kommune af alle grundejerforeningens 251 boligenheder (medlemmer), som en andel af de respektive andelsforeninger og private grundkøb. Selve huset er dermed betalt og kræver ingen finansiering. Huset vil indgå som et økonomisk aktiv i grundejerforeningen.

Regler for brug af huset er under udarbejdelse i fælleshusudvalget og vedtages i grundejerforeningens bestyrelse. Reglerne offentliggøres på hjemmesiden <http://www.oesterhoej-syd.dk/udvalg1.htm>

Lejeafgiften forventes at blive kr. 250,- for et lille arrangement på 6 timer, kr. 1.500,- for et fuldt arrangement på 24 timer og kr. 2.500,- for et weekend arrangement på 48 timer.

Beløbene er endnu ikke endeligt fastsat af grundejerforenings bestyrelse, og vil derfor kunne ændre sig.

### Medlemmer

Grundejerforeningen har som nævnt 251 boligenheder. Ved grundejerforeningens stiftelse, fik de andelsforeninger der allerede havde eget fælleshus, på kommunens foranledning, mulighed for at stå uden for fælleshuset for den samlede grundejerforening Østerhøj Syd. Her valgte foreningerne Jægerbo og Plantagen II at benytte sig af denne mulighed. Fælleshuset har dermed 198 boligenheder som medlemmer.

Grundejerforeningens bestyrelse har, inden etableringen, givet de to foreninger Jægerbo og Plantagen II muligheden for at revidere deres beslutning om ikke at deltage i fælleshuset. Begge foreninger har ikke ønsket at indtræde i fælleshuset, hvorfor der ikke bliver nogen ændring af medlems forholdet.

### Inventar

Selve huset leveres nøglefærdigt, men er uden noget inventar. Fælleshusudvalget har derfor udarbejdet en inventarliste, med basisudstyr til fællesarrangementer og private fester. Listen inkluderer foruden borde, stole og service, også ting som ekstra hyggebelysning, etablering af skur m.m. I alt er der afsat **kr. 260.000,-** til inventar, som fremlægges til samlet vedtagelse.

### Tilvalg

Fælleshusudvalget har tillige udarbejdet en række tilvalg, der foreslås anskaffet. Tilvalgene giver fælleshuset den ekstra dimension der gør det attraktivt til store fester og arrangementer. Det drejer sig om følgende:

- **Køkkenpakke**, industri opvaskemaskine for meget hurtig opvask (**kr. 24.000,-**)
- **Tyverisikring**, videoovervågning for præventiv forebyggelse mod indbrud, hærværk og vold. Optagelser vil kun blive anvendt som dokumentation ved tilfælde der anmeldes (**kr. 6.600,-**)
- **Lyd/billedpakke**, surround lyd og projektor med stort lærred for brug til møder, film- og sportsarrangementer m.m. (**kr. 42.000,-**)
- **Lyspakke**, forskelligt diskolys til musik og dans (**kr. 5.000,-**)

Se specifikationer i inventarliste og tilvalg på hjemmesiden <http://www.oesterhoej-syd.dk/udvalg1.htm>

## Drift

Der er løbende driftsudgifter forbundet ved at have et fælleshus. Der vil tilsvarende være indtægter ved udlejning til fællesarrangementer og private fester.

### Drift 2010

Der har ikke, for fælleshuset, været fastlagt et driftsbudget for 2010. Der har derfor ikke været opkrævet kontingent til fælleshuset. Som nævnt forventes fælleshuset færdig medio juni 2010. Driftsudgifterne til tredje og fjerde kvartal (Q3+Q4) 2010 foreslås optaget som en "kassekredit" i grundejerforeningen, med en årlig rente på 3 %. Kassekreditten nedskrives med de kommende driftsresultater og hensættelser. Kassekreditten forventes således at være afviklet i 2013.

Da fælleshuset først er færdig medio juni 2010 og derefter skal gøres klar til brug, ved frivilligt arbejde, er der ikke budgetteret med lejeindtægter for 2010. De samlede udgifter for 2010 er derfor sat til halvdelen af posten "udgifter i alt" i budgettet for 2011. Se "Budget for Fælleshuset Østerhøj Syd"

### Drift 2011

Fælleshusudvalget har udarbejdet et driftsbudget for 2011, på baggrund af materiale fra andre fælleshuse, oplysninger fra leverandører, kommunen og privat forbrug. Se "Budget for Fælleshuset Østerhøj Syd".

Driftsbudgettet for det kommende år vil blive afstemt, efter de faktiske forbrugsomkostninger. Beløbet til hensættelser, for større vedligehold og udskiftning af inventar, er sat lavt i perioden med afdrag af etableringsomkostningerne. Hensættelserne vil skulle stige, i takt med afdrag der bortfalder, således at der opspares de nødvendige midler til senere vedligehold og udskiftning af inventar. Størrelsen på hensættelser forventes dog at blive mindre end de nuværende samlede afdrag og renter. Fastsættelse af endelig størrelse på hensættelser afventer en vedligeholdelsesplan for huset.

## Finansieringsform

Omkostningerne til inventar og eventuelle tilvalg skal finansieres af medlemmer af fælleshuset. Grundejerforeningens likviditet er imidlertid så god, at det foreslås at grundejerforeningen yder lån til inventar og eventuelle tilvalg. Lånet oprettes som annuitetslån og forrentes med en årlig rente på 3%. Lånet opdeles således, at inventar og evt. køkkenpakke afdrages over 10 år og de øvrige teknologibaserede tilvalg afdrages over 5 år. Fordelen ved at anvende denne finansieringsform er, at grundejerforeningen får en sikker forrentning af de udlånte beløb i 5 henholdsvis 10 år. For medlemmer af fælleshuset vil fordelene være, at man slipper for at skulle betale stiftelsesomkostninger og gebyrer, hvilket ville være tilfældet, hvis pengene lånes i en bank. Der vil ligeledes ikke komme en ekstra ordinær opkrævning, på kr. 1.313,- for inventar eller maksimalt kr. 1.705,- med alle tilvalg, til hvert fælleshus medlem vedrørende etableringen.

For hvert fælleshus medlem vil den samlede omkostning efter 10 år, ved den foreslåede finansieringsform, beløbe sig til kr. 1539,40 for inventar eller maksimalt kr.1977,10 med alle tilvalg.

**Årlig udgift pr. medlem.**

For at få et samlet overblik over de økonomiske konsekvenser for hvert fælleshus medlem, er der lavet nedenstående opstilling. Tallene til opstillingen er taget fra "Budget for Fælleshuset Østerhøj Syd" 2010 og 2011 samt tabellen "Etableringslån FH". Bemærk at udgangspunktet er de nuværende 198 medlemmer.

<b>Udgift pr. medlem 2011</b>			
<b>Samlede lån</b>			
<b>Ved</b>	<b>Lån</b>	<b>Afdragstid</b>	<b>Udgift</b>
Inventar	260.000,00	10	153,94
Køkkenpakke	24.000,00	10	14,21
Tyverisikring	6.600,00	5	7,28
Lyd/billedpakke	42.000,00	5	46,32
Lyspakke	5.000,00	5	5,52
<b>Anskaffelser i alt</b>	<b>337.600,00</b>		
<b>Årlig ydelse (afdrag &amp; renter)</b>			<b>227,27</b>
Rente af mellemværende med GF	25.939,00		3,93
Drift 2011	52.235,00		263,81
<b>Fælleshus kontingent</b>			<b>495,00</b>

Posten "Rente af mellemværende med GF" figurer i "Budget for Fælleshuset Østerhøj Syd" 2010 og 2011 som "Rente af løbende mellemværende mellem Fælleshus og GF", på kr. 778,-. Rente udgiften beregnes af posten "Mellemværende med GF", den aktuelle "kassekredit", fra "Budget for Fælleshuset Østerhøj Syd" 2010 og 2011, på kr. 25.939,-.

Posten "Drift 2011", er netto driften, der er en sammenregning af posterne "Driftsudgifter i alt" på kr. 82.000.- lagt sammen med "Samlet driftsresultat vedr. Fælleshus" på kr. 2.735,- fratrukket "Lejeafgift" på kr. 32.500,-, fra "Budget for Fælleshuset Østerhøj Syd" 2010 og 2011.

Grundejerforeningens bestyrelse har til hensigt, at de samlede driftsudgifter skal dækkes af summen af lejeindtægter og kontingentet til fælleshuset. Eventuelle afvigelser dækkes af grundejerforeningen og udlignes i efterfølgende budgetår. Der oparbejdes dermed ikke anden likviditet i fælleshuset, end de budgetterede hensættelser.

## Beslutningsforslag vedrørende Østerhøj Syd fælleshus

Grundejerforeningens bestyrelse indstiller følgende forslag til vedtagelse på generalforsamlingen 2010

### Forslag 1.

Det indstilles at fælleshusets etableringsomkostninger finansieres af grundejerforeningen med annuitetslån til en årlig rente på 3 %. Inventar og eventuel. køkkenpakke afdrages over 10 år og de øvrige teknologibaserede tilvalg afdrages over 5 år

Hvilket begrundes med:

- Det er uhensigtsmæssigt og tidskrævende for både fælleshus medlemmer og grundejerforening, midt i året, at skulle lave en større ekstraordinær opkrævning til etableringsomkostningerne.
- etableringsomkostningen udjævnes over en fastsat årrække, og fordeles hermed forholdsvis ved evt. fraflytning og tilflytning i grundejerforeningen
- Grundejerforeningen får et fast afkast på en del af sin likviditet, som dertil i princippet også er risikofri
- De foreninger som ikke er indtrådt i fælleshuset kompenseres, i grundejerforeningen, for udlånet med en renteindtægt

### Forslag 2.

Det indstilles at der til dækning af fælleshusets driftsudgifter i tredje og fjedre kvartal (Q3+Q4) 2010 optages en "kassekredit" i grundejerforeningen, med en årlig rente på 3 %. Kassekreditten nedskrives med de kommende driftsresultater og hensættelser. Kassekreditten afvikles i 2013

Hvilket begrundes med:

- Der har ikke, for fælleshuset, været fastlagt driftsbudget for 2010 inden årets start. Hvorfor fælleshus medlemmerne ikke har haft mulighed for at budgettere denne udgift
- Det er uhensigtsmæssigt og tidskrævende for både fælleshus medlemmer og grundejerforening, midt i året, at skulle lave en ekstraordinær opkrævning på fælleshus kontingent for 2010

### Forslag 3.

Nærværende "Budget for Fælleshuset Østerhøj Syd" 2010 og 2011 indeholder følgende inventar og tilvalg, der indstilles til samlet vedtagelse

- |                   |                |
|-------------------|----------------|
| • Inventar        | kr. 260.000,00 |
| • Køkkenpakke     | kr. 24.000,00  |
| • Tyverisikring   | kr. 6.600,00   |
| • Lyd/billedpakke | kr. 42.000,00  |
| • Lyspakke        | kr. 5.000,00   |

Herved fremkommer, for 2011, et fælleshus kontingent for hvert medlem på kr. 495,00.

### Ad. Forslag 3:

Såfremt forslag 3 ikke vedtages samlet, stemmes der separat om inventar og hvert enkelt tilvalg. Ved fravalg af et eller flere tilvalg sænkes det årlige fælleshus kontingent for hvert medlem, med pågældende beløb angivet i oversigten "Udgift pr. medlem 2011".