

Bilag 12

Dragør d. 31 marts 2016

G/F Kålmarken fælleshus

I Rammelokalplan 59 og Kommuneplantillæg 4 til Kommuneplanrevision er der projekteret et Fælleshus på det areal, hvor vi i dag holder fastelavn- og juletræsfest.

Bygherre stoppede byggeriet af fælleshuset inden det gik i gang. Der skulle også ligge en legeplads.

G/F har to muligheder, hvis vi ønsker et Fælleshus.

1. G/F ansøger Dragør Kommune om at købe eller låne Krudthus 2. Krudthuset er fredet, så der må ikke ændres på konstruktioner eller udvendigt udseende. Der må godt isoleres, bygges køkken, toiletter, hvor det ene skal være et handicaptolet, festsal og hall. Desuden skal der etableres adgang til Krudthuset og etableres en terrasse syd for krudthuset.

Planerne for Krudthuset med teatersal er henlagt, da man ville ændre konstruktionerne.

Jeg har talt med Hans Jørgen Johansen P&T Dragør Kommune. Dragør Kommune har ingen midler til dette projekt, så vi må stå for etableringen.

Der er ikke mange vinduer i krudthuset, så aktiviteter indendørs vil foregå ved kunstig belysning.

Hans Jørgen Johansen siger, at vi skal lave en skitse og ansøge om tilladelse.

Det skal behandles, da det også er en politisk beslutning. Skitse til forslag vedlagt. Den nærmere beslutning om udformning, opvarmning m.m. tages der først stilling til, hvis vi får en tilladelse. Det er svært at sætte en pris, da det kommer an på

udformningen, men 500.000 – 1.000.000 kr. Et lån hos Nordea på 1.000.000 kr vil koste hver grundejer ca. 475 kr/år med et rentefradrag på ca. 90 kr.. Se senere.

2. Vi kan bygge et fælleshus, hvor det oprindeligt er planlagt. En bedre placering mener jeg, vil være så tæt på Krudthuset som muligt, for at genere så få som muligt, så Fælleshuset kommer til at flugte med gavlene på Engløkken 88 og 100. Denne placering skal vi ansøge om hos kommunen. Der er ca. 10 m fra gavl Engløkken88 til skel, så hvis Fælleshuset ikke skal være for smalt og langt, skal vi ansøge Kommunen, om at bygge i skel. Skitse vedlagt. Vi må ikke placere Fælleshuset nærmere stranden. Jeg har ansøgt kommunen om at undersøge, om vi må bygge i skel mod Krudthuset, men kommunen vil have, at Bestyrelsen, skal give mig en fuldmagt. Det vil bestyrelsen ikke.

Fælleshus på G/Fs grund eller i Krudthus 2.

Fælleshuset bør indeholde en festsal, køkken, kontor, hall, to toiletter, hvoraf det ene skal være et handicaptoilet. Der kan eventuelt indrettes værelser til overnattende gæster og et depotrum. Der bør etableres en stor terrasse syd for fælleshuset. Ved Krudthus 2 kan der også etableres en legeplads.

Fælleshuset på G/F opvarmes med EL. Der monteres et ca. 100 m² solcellepanel på den sydlige tagflade til ca. 170.000 kr. Energinet har mundtlig give tilladelse til, at ny elmåler kan samkøres med den eksisterende måler. Det forventes at panelet kan producere ca. dobbelte så meget effekt som Fælleshuset bruger. Fælleshuset opvarmes primært af to luft/luft varmepumper pris ca. 32.000 kr., så temperaturen kan sænkes til 8 grader C, når Fælleshuset ikke er i brug i vinterhalvåret. Det kan også bruges til at sænke temperaturen i Fælleshuset, hvis det er meget varmt.

Jeg har forstillet mig, at G/F Fælleshuset skal være på ca. 195 m² og vil koste ca. 2.500.000 kr.. Jeg har kontaktet Nordea, som gerne vil låne os pengene til hele projektet på et 20 årig lån på ca. 5,1 %. Vedtægterne skal ændres, så medlemmerne

hæfter pro rata for lånet og dermed også får rentefradraget. Lånet vil koste hver grundejer ca. 1200 kr./år med et rentefradrag på ca. 225 kr./år.

Jeg ansøger hermed Generalforsamlingen om at jeg kan gå videre med Projekt Fælleshus med kommunen, og få lavet et projekt, der kan foreligges på en ekstraordinær generalforsamling.

Mvh

Poul Larsen

Teknisk Chef

Fælleshuset kan bruges til fællesaktiviteter af G/F såsom fastelavn, generalforsamling, sommerfest, julefest og nytårsfest.

Fælleshuset kan udlejes til medlemmer af G/F til en rimelig leje f.eks. 500 kr..

Fælleshuset kan udlejes til ikke medlemmer af G/F til 1.000 kr., det skal dog foregå gennem et medlem af G/F, som også skal deltage i festen.

Fælleshuset kan bruges til f.eks. ” Hyg Ind” hvor medlemmer om torsdagen møder kl 09:00 og drikker kaffe/the og spiser franskbrød m.m., madklub, filmklub, Champions League fodbold/håndbold og meget mere. Udgifterne afholdes af deltagerene, med et lille tilskud til G/F på 50 kr. i alt.

Der skal være TV i fælleshuset via projektor og lærred, musikanlæg, Wi-Fi, en PC og printer til bestyrelsen.

Der vil være udgifter til vedligehold m.m. forskelligt for G/F fælleshus og Krudthus
2. Vedlagt et budget fra et eksisterende fælleshus.

Der vil anslået være indtægter ved udlejning anslået til 20 X 500 kr. = 10.000 kr. og 50X50 kr. = 2.500 kr. og 4 X 1000 kr. = 4.000 kr. i alt 16.500 kr.