

SAMLET MATERIALE OMKRING PROJEKTET

FÆLLESSKABSHUSET I SKOVBY NYGAARD



SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING



BEBOER- WORKSHOP 2017



SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING





WORKSHOP - OPSUMMERING

Alle hold kunne se nye muligheder for husets anvendelse og plancher gav mange input. Der var dog mange temaer som gik igen.

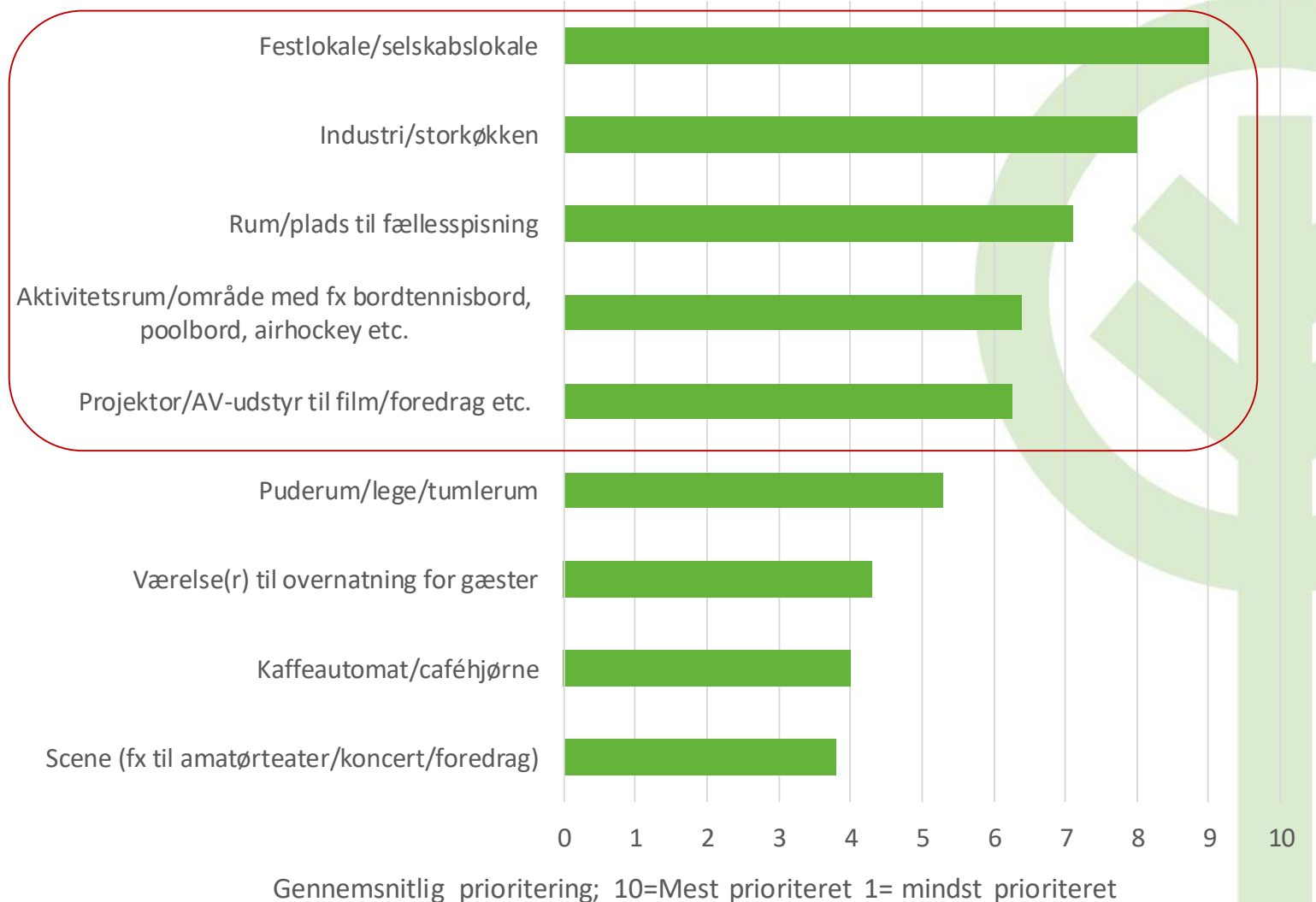
- Samlingspunkt – sportsbegivenheder på storskærm, foredrag m.m
- Aktiviteter – bordtennis, bordfodbold, poker, billiard, pc-party m.m
- Festlige arrangementer – private, fællesspisning, fest for frivillige, sommerfest, vejfest m.m
- Årstidsarrangementer – Sankt Hans bål, æggejagt, motionsløb, fastelavns-, juletræsfest m.m
- Aftenhold – vinsmagning, læseklub, madlavning, strikke- og syklub m.m



RESULTAT AF UDSENDT SPØRGESKEMA – INDENDØRS FACILITETER

Prioritér de følgende mulige INDENDØRS faciliteter i et kommende fælleshus efter, hvor vigtige du synes de er

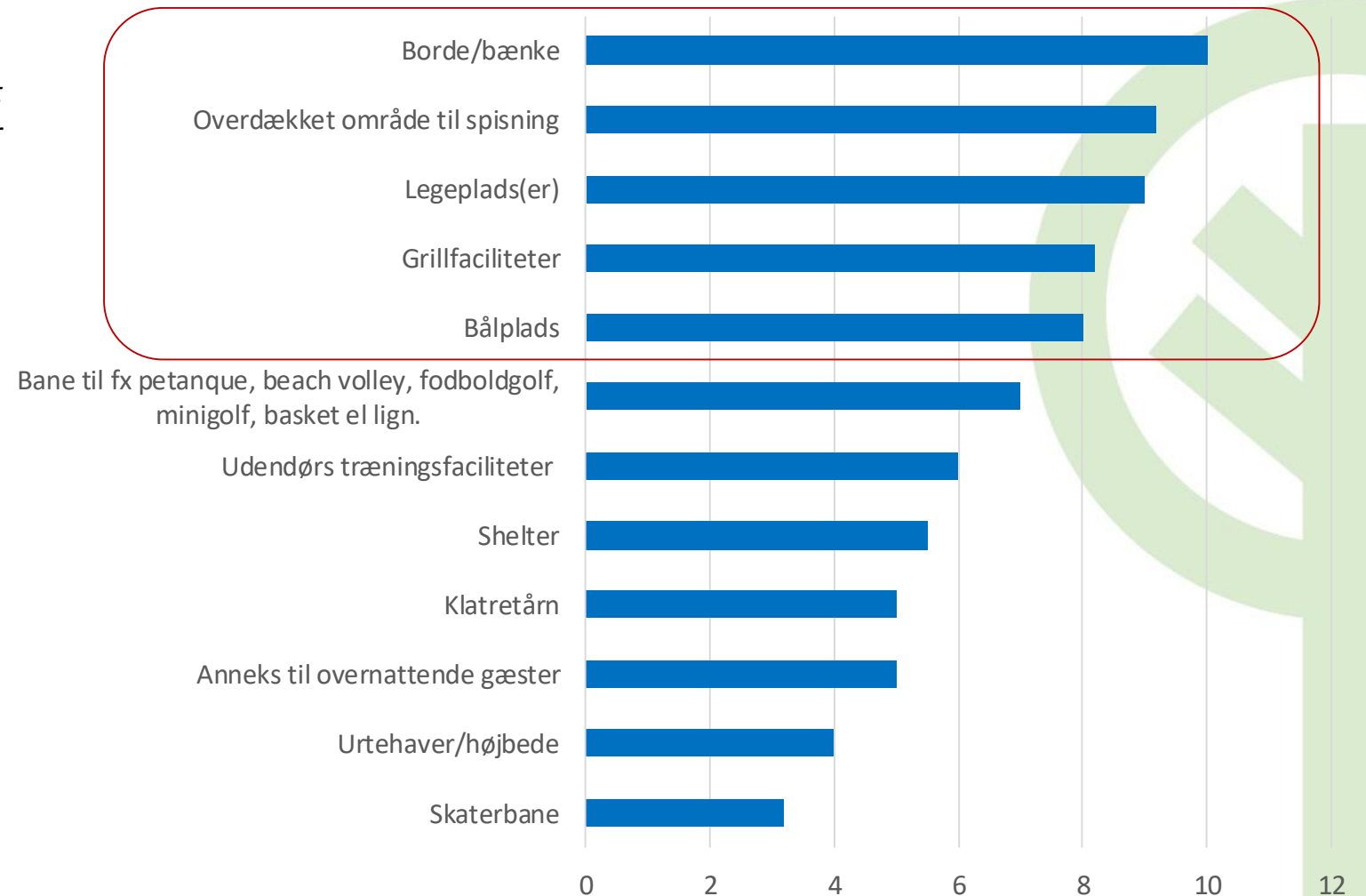
- **Selskabslokale med storkøkken, fællesspisning og aktivitetsrum og AV prioriteres højest i besvarelser**



RESULTAT AF UDSENDT SPØRGESKEMA – UDENDØRS FACILITETER

Prioritér de følgende mulige UDENDØRS faciliteter i et kommende fælleshus efter, hvor vigtige du synes de er
 Nogle forslag omkring udeområder videregives til Enghaveudvalget.

- **Borde/bænke, overdækket område, legeplads, grill, og bålplads prioriteres højest i besvarelser til udeområder**



Gennemsnitlig prioritering; 10=Mest prioriteret 1= mindst prioriteret

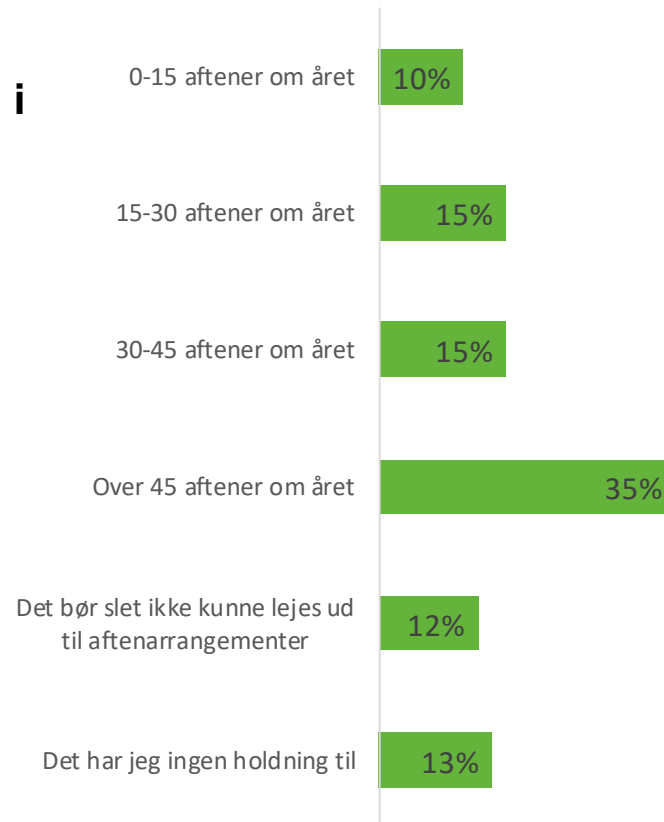


RESULTAT AF UDSENDT SPØRGESKEMA – UDLEJNINGSHYPPIGHED

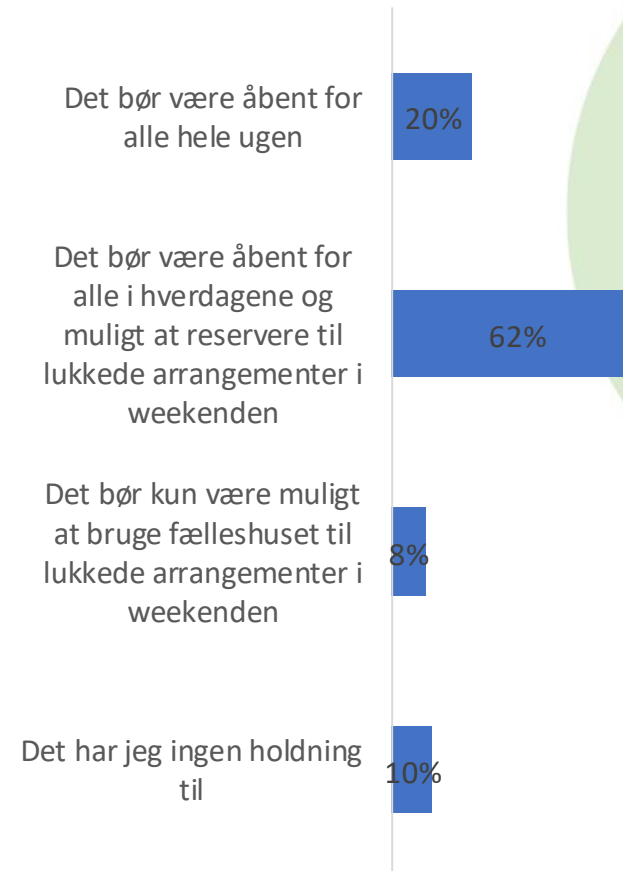
Prioritér de følgende muligheder for udlejning og åbningstider.

- **Mulighed for hyppig udlejning i weekender til lukkede arrangementer samt åbent for alle i hverdagen ønskes mest**

Hvor ofte mener du, at et kommende fælleshus potentielt skal kunne lejes ud i weekenden til aftenarrangementer



Hvordan mener du, at åbningstiderne i et kommende fælleshus potentielt bør være?





EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2017



Langhuset



Fællesskabshuset i
Skovby Nygaard





FÆLLESSKABSHUSET

Formål:

- At medvirke til at skabe fællesskab og styrke relationer mellem områdets beboere

Vision:

- Et område beboerne hører til i

Mission:

- At understøtte brugerdrevne arrangementer herunder fællesspisning





DRIFTSOMKOSTNINGER

Lokaleudgifter inkl. skatter

El, vand, varme, renovation, div. forsikringer, driftsudgifter, skatter og afgifter

Total ca. 103.500 kr. (Heraf skatter = 37.000 kr.)

Lønudgifter

Rengøringshjælp 3 t. pr. uge (særskilt afregnet ved fx fester)

Pedel 2 t. pr. uge

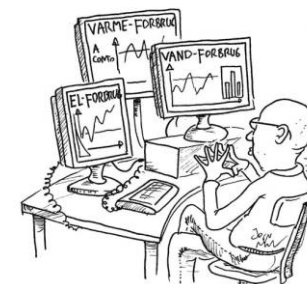
Total ca. 104.000 kr.

Opsparing til vedligehold over 30 år

Opsparing til bla. nyt tag, nye vinduer, nyt inventar/køkken, ind- og udvendig vedligehold osv.

Total ca. 36.300 kr. (årligt)

OMKOSTNINGER FORVENTES HØJST AT BLIVE 244.000 kr. årligt





DRIFTSMODELLER

Følgende 3 driftsmodeller er undersøgt og nr. 3 er valgt:

Driftsomkostninger:

- Lokaleudgifter inkl. skatter
- Løn til evt. ansatte
- Opsparing til vedligehold

TOTAL

ca. 244.000 kr. årligt

Model 1: Brugerbetaling (Inkl. udlejning)

Model 2: Kontingent (Husstand/Enkelt)

Model 3: Brugerbetaling og kontingent





DRIFTSMODELLER

Beregning bag modellerne (OBS! Beløbene er pt. kun vejledende):

Model	Indtægter	Antal	Beløb i Kr.	Total i Kr.
Model 1	Udlejning weekend/hverdage	30/12	2000/1200 Kr.	74.400
	Udlejning til hold på gennemsnitlig 2 timer	1 hold pr. uge (35 uger)	150 kr. pr. time (Ca. 30 kr. pr person)	10.500
Model 2	Årskontingent pr. husstand/familie	400 husstande	400 kr. pr. år (612,25 kr. pr. år)	160.000 (244.900)
Model 3	TOTAL for model 1+2		- Lokaleudgifter 103.500 kr. - Lønudgifter 104.000 kr. - Vedligehold 36.300 kr.	<u>244.900</u>





DRIFTSMODELLER

Udvalget anbefaler derfor!

- Brugerbetaling ved leje/reservation af hele områder i huset i hverdage/weekender
- Brugerbetaling ved hold og arrangementer til dækning af driftsudgifter.
- Fast kontingent fra alle grundejere (Dækker min. faste udgifter)
- Alle har brugsret og adgang til huset og man kan selv låse sig ind med fx. nøglekort i husets åbningstid. Dette gælder også uden at der er arrangeret hold, arrangementer osv.
- Huset vil altid være åbent i den ene ende også selvom der er lukket arrangement i den store sal.





RAMMERNE

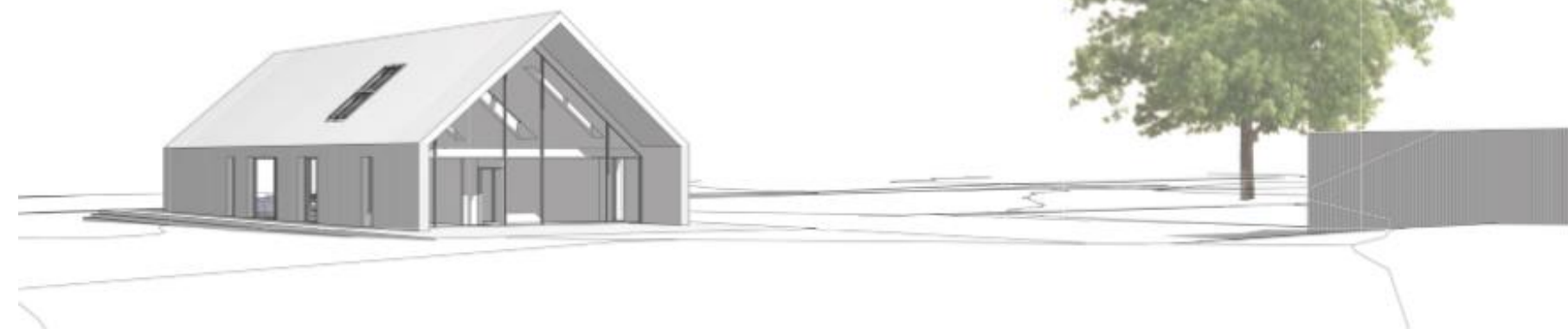
Lokalplanen:

Giver lov til

- Byggefelt på 700 m²
- Et fælleshus + 4 skure på op til 50 m²

Kræver

- Skal ligge på langs af den grønne kile
- Beklædning træfarvet eller sort
- Parkeringspladser til 40 biler





Spørgsmål og svar

- Hvem kan komme i fællesskabshuset?
- *Som udgangspunkt skal det kun kunne lejes af beboere i Skovby Nygaard. Men for medlemmer vil der også være mulighed for at kunne invitere en gæst med op i huset til et spil bordtennis, når huset er åbent.*
- Vil der være støjgener?
- *Nej, der vil være nogle klare regler for afholdelse af arrangementer. Opleves der problemer med fester, kan der evt. opsættes regler for dette.
Der vil blive opført volde omkring Fællesskabshuset mod bebyggelse, som hæmmer lys og lyd.*





Spørgsmål og svar

- Hvad kommer det årligt til at koste per husstand?
- *Udvalgets anbefaling er at der sammen med det årlige kontigent opkræves 400kr. (fra overtagelsen af Fællesskabshuset), som øremærkes fællesskabshuset. Derved er alle basisudgifter dækkede.*
- Hvad koster det, hvis huset overhovedet ikke bliver brugt?
- *Hvis huset skal ligge i dvale kan udgifterne til opsparring, lønudgifter og almindelige driftomkostninger enten skæres helt væk eller ned. Udvalgets beregninger siger ca. 65.000kr./år.*





Spørgsmål og svar

- Bliver huset en konkurrent til andre tilbud i byen?
- *Nej, fællesskabshuset er mere end blot et festlokale og kan som udgangspunkt kun bruges af Skovby Nygaards beboere, derfor er det ikke en konkurrent til eksisterende tilbud, da Skovby Nygaard er en ny bebyggelse.*
- *Fælleshuset skal ses som alternativet til et forsamlingshus. I de små byer er byens forsamlingshus jo netop samlingspunktet omkring juletræsfester, fastelavn mv. Efterhånden fremstår Skovby Nygaard jo som "en by i byen" og netop pga. størrelsen på bebyggelsen er ideen med et fælleshus rigtig for området.
(citater: EDC Aros)*

Spørgsmål og svar



- Hvilken indflydelse vil et fælleshus få for områdets værdi?
- *Rent vurderingsmæssigt, vil man nok ikke kunne komme med et tal for, hvor meget husene direkte vil stige i pris som følge af et fælleshus, men jeg vil alligevel tro at værdien for hele området vil vise sig at være stor.*
- *Generelt for fælleshuse er, at det typisk sender et signal om, at man i området har et godt sammenhold og laver en del aktiviteter, ligesom man bevidst prioriterer fællesskabet i og med man betaler til et hus og et sted som alle ejer sammen. Fremadrettet mener jeg bestemt at det kommer til at stå som et aktiv for området. Omkring 400kr. pr. år pr. bolig, mener jeg er et ok niveau, der ikke vil give udfordringer i forbindelse med salg.
(Citat: EDC Aros)*

Afstemning del 1.
(Ekstraordinær generalforsamling 2017)



- Forslag om udtrykkelig præcisering af vedtægternes §4 (grundejerforeningens formål) markeret med fed skrift: a. §4 Med 2/3 majoritet af de på en generalforsamling mødende medlemmer er foreningen berettiget til at træffe bestemmelser om, hvorledes fællesarealerne skal udnyttes samt etablering, eventuel finansiering og drift af et fælleshus. Ethvert medlem er pligtigt til at efterkomme en sådan bestemmelse også selvom det kræver økonomisk tilskud fra den enkelte. Foreningen kan underskrive alle beslutninger om fællesarealer og fælleshus, disses udnyttelse samt om andre forhold af fælles interesse...
Reglerne for vedtægtsændringer fremgår af Grundejerforeningens vedtægters § 13.

Afstemning del 1:
8 stemmer imod
67 stemmer for

Forslag vedtaget eftersom 89,3 % stemte for, og kravet var min. 66,6 % der skulle stemme for forslaget.

Afstemning del 2. (Ekstraordinær generalforsamling 2017)



SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING

- Forslag om Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at etablere et fælleshus



Afstemning del 2:

1 stemme blank

15 stemmer imod

59 stemmer for

Forslag vedtaget eftersom 78,6 % stemte for, og kravet var min. 66,6 % der skulle stemme for forslaget.

PRÆSENTATION FRA FÆLLESHUSUDVALGET

GENERALFORSAMLING 2018

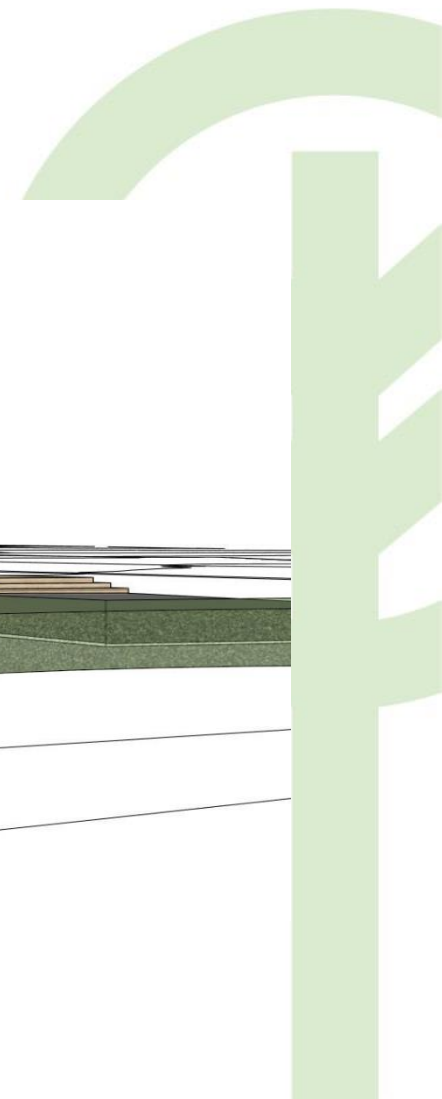
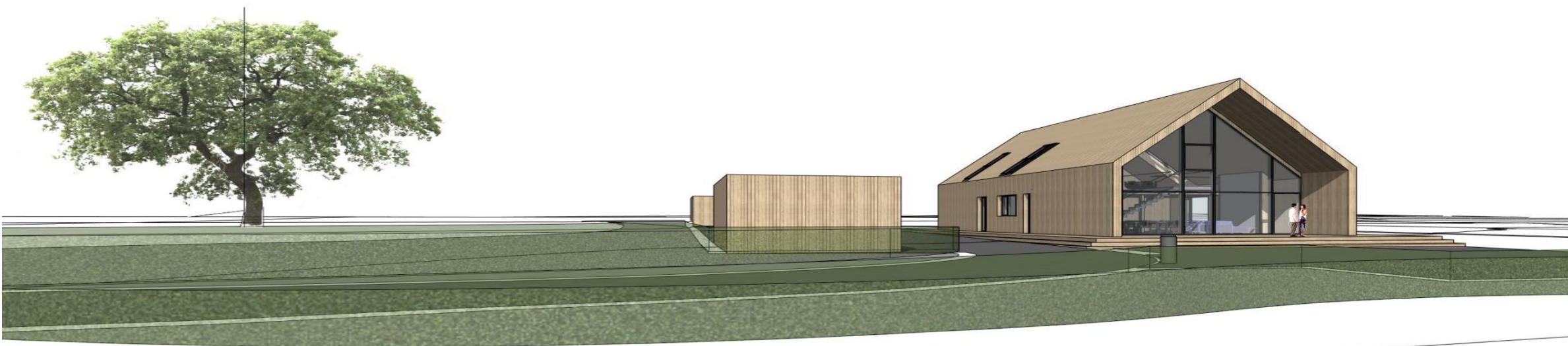


SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING



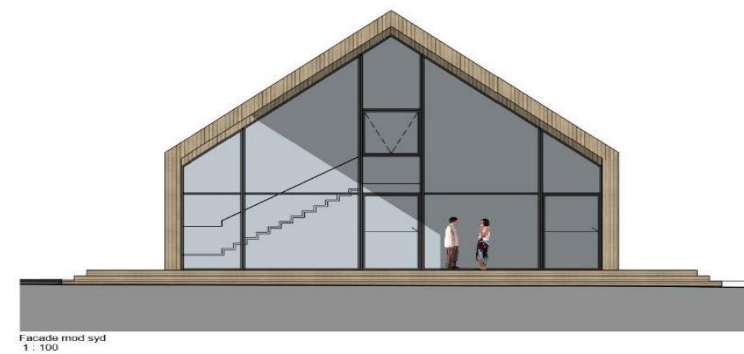


SKITSER AF LANGHUSET



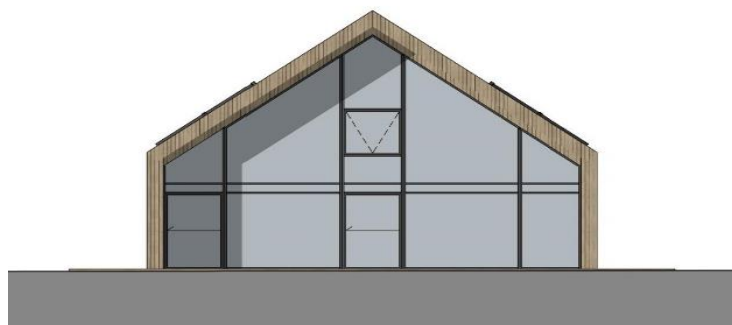


FACADER – ØST OG SYD





FACADER – NORD OG VEST



Facade mod nord
1:100



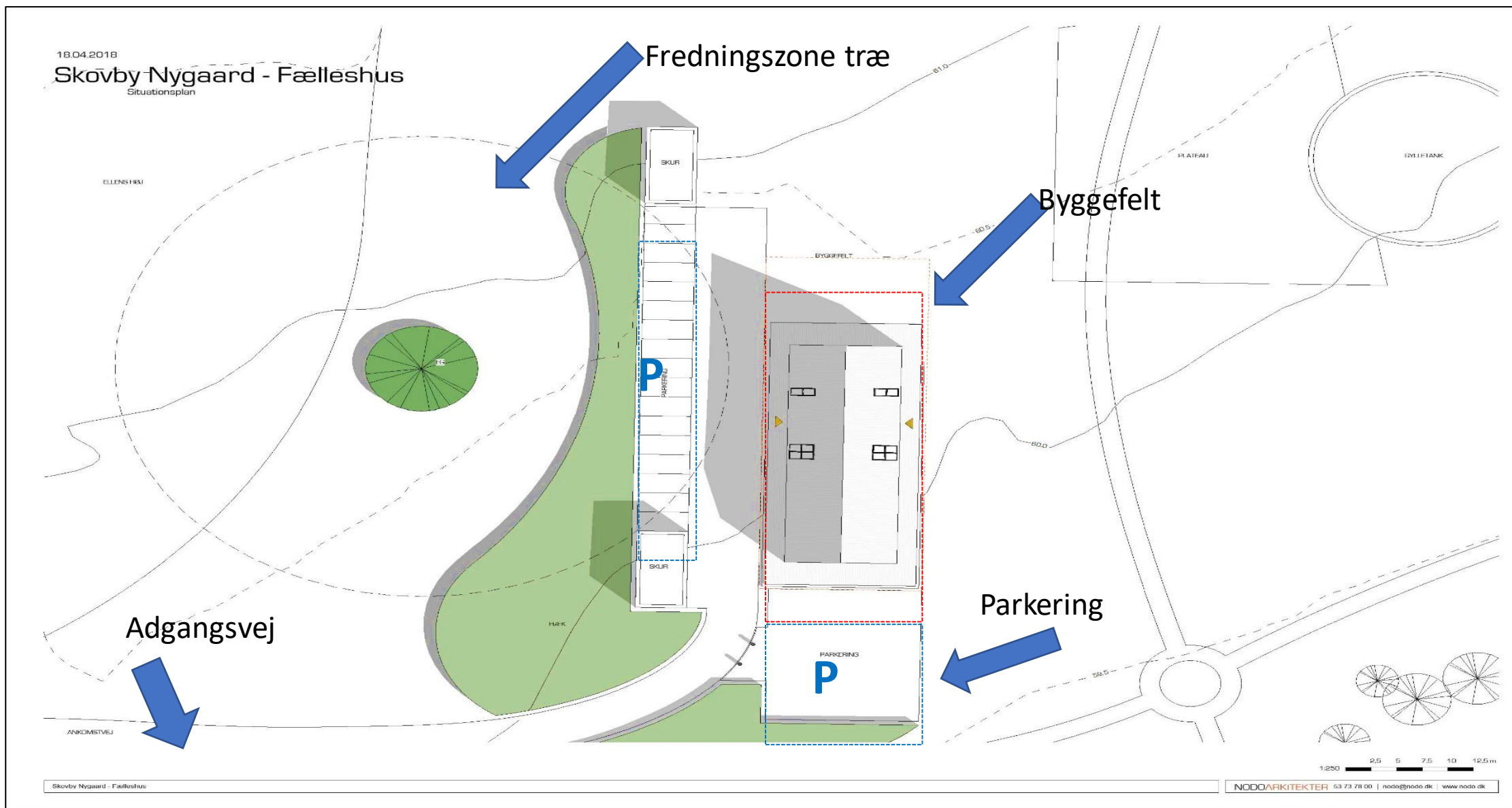
Facade mod øst
1:100

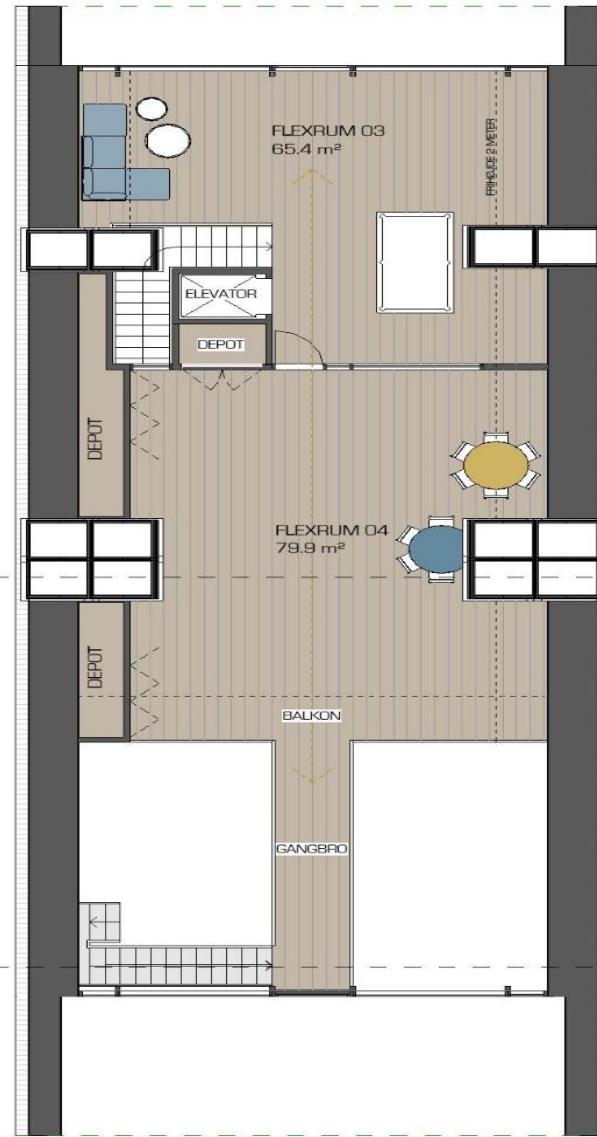


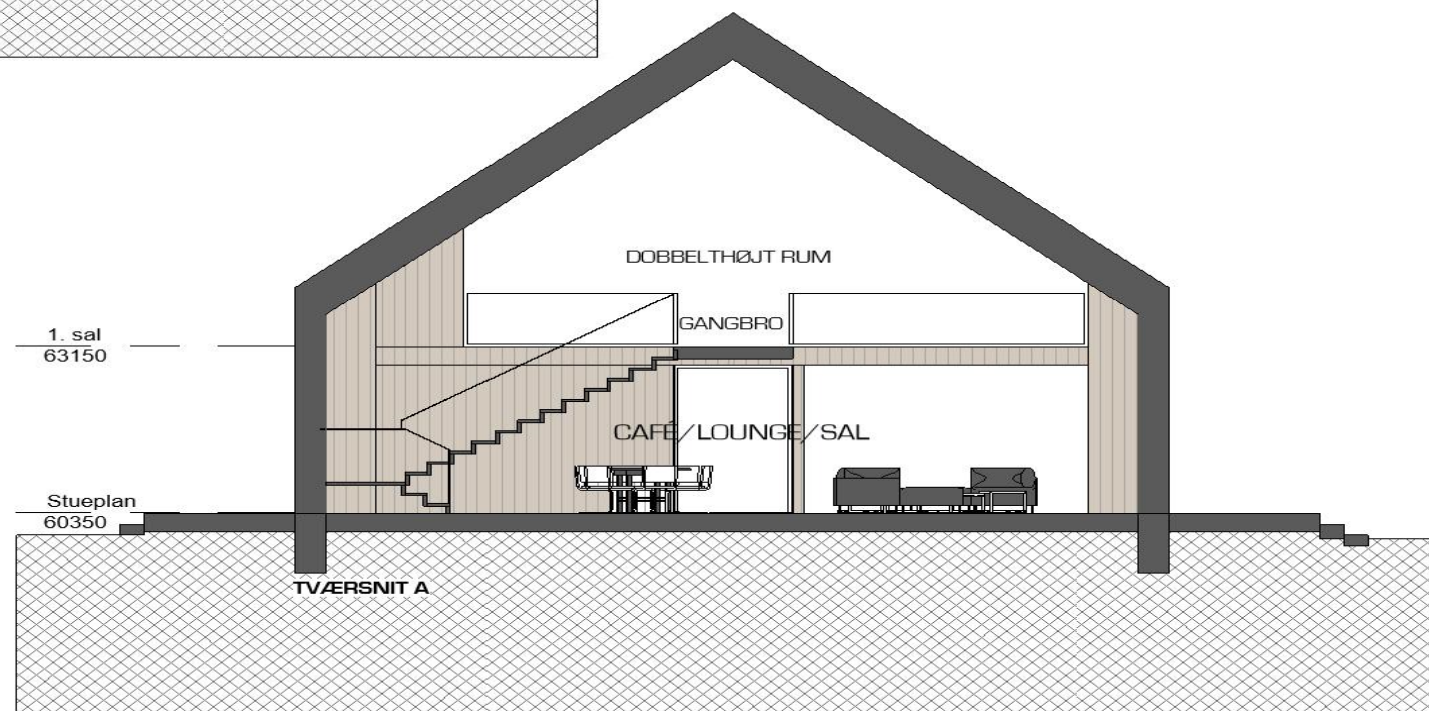
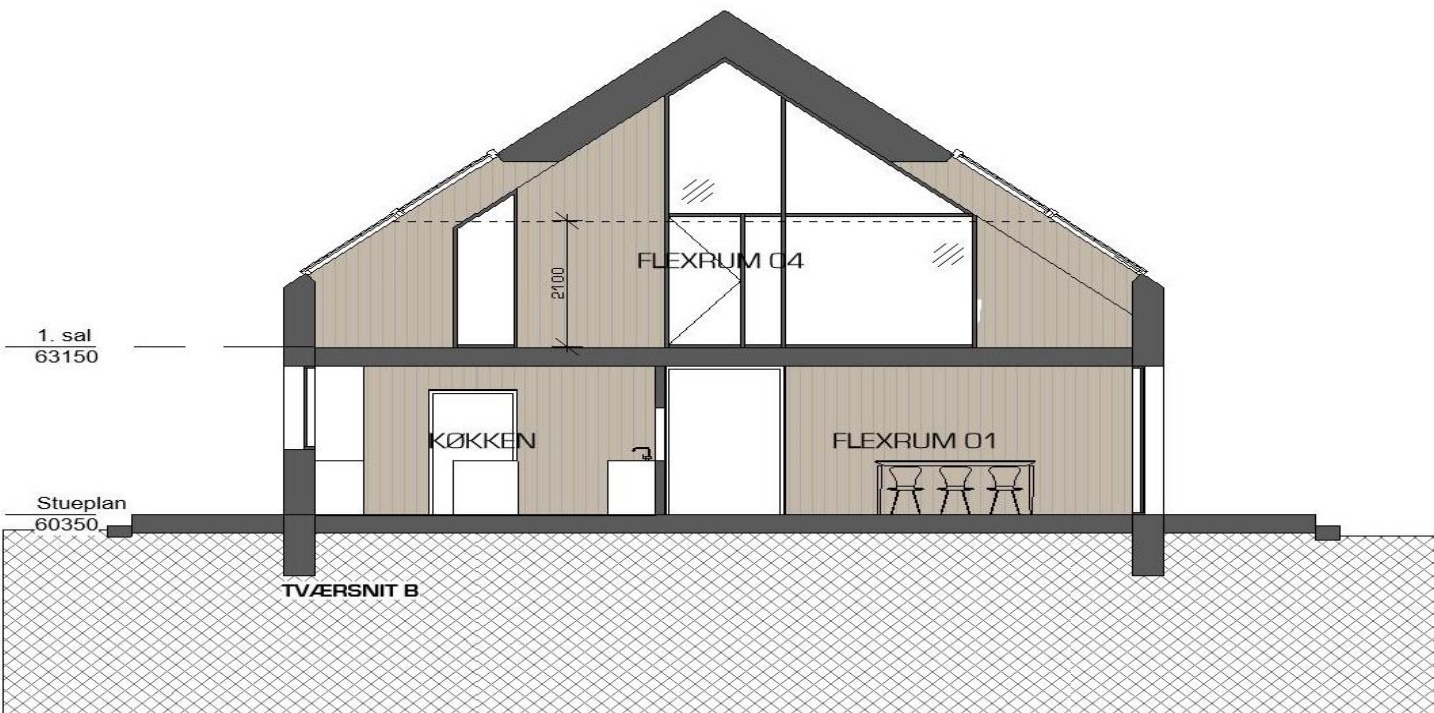
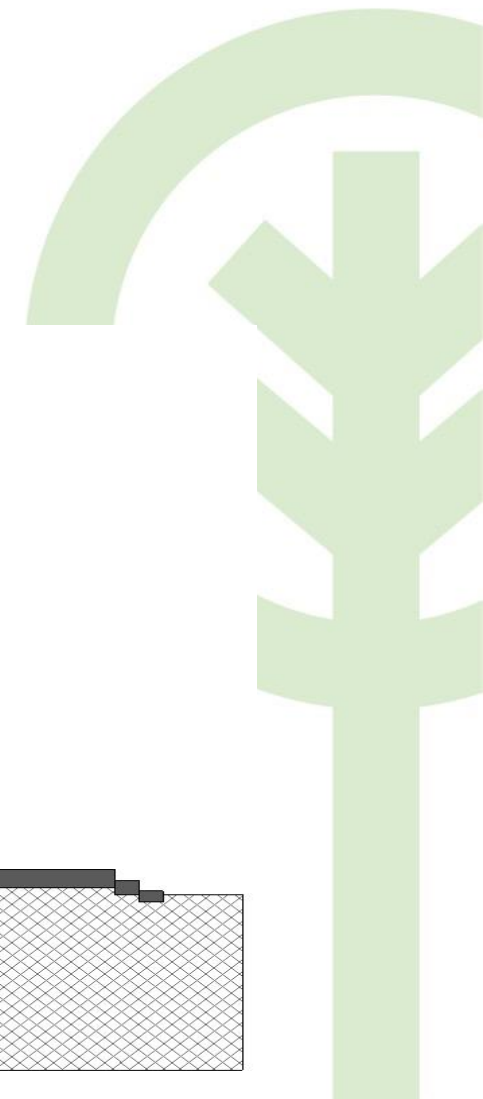
YDRE RAMMER

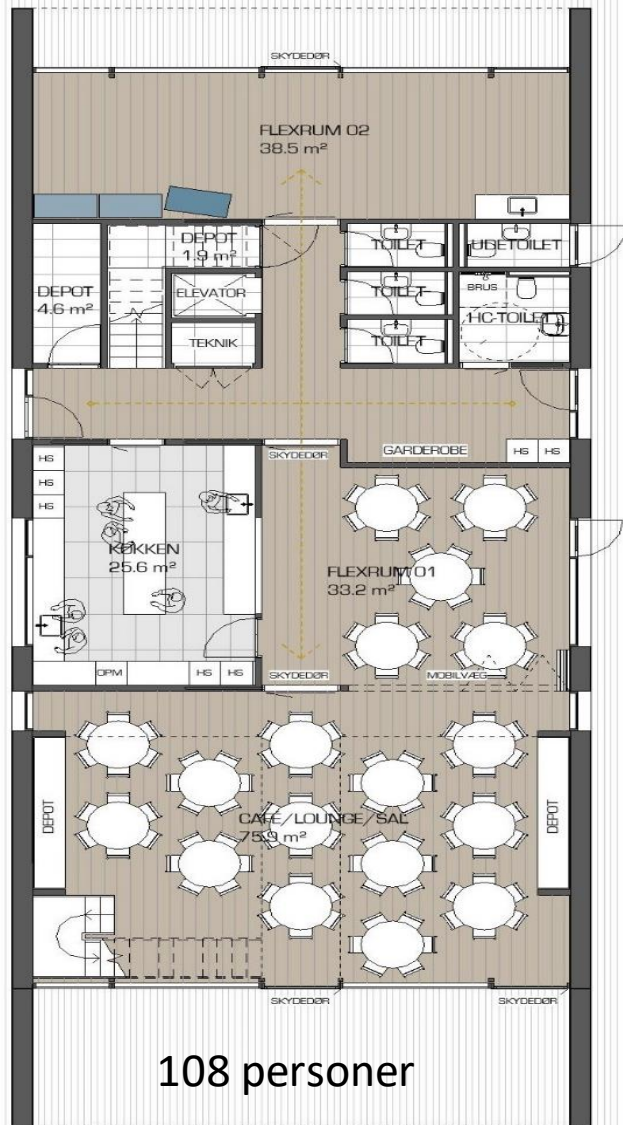


SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING

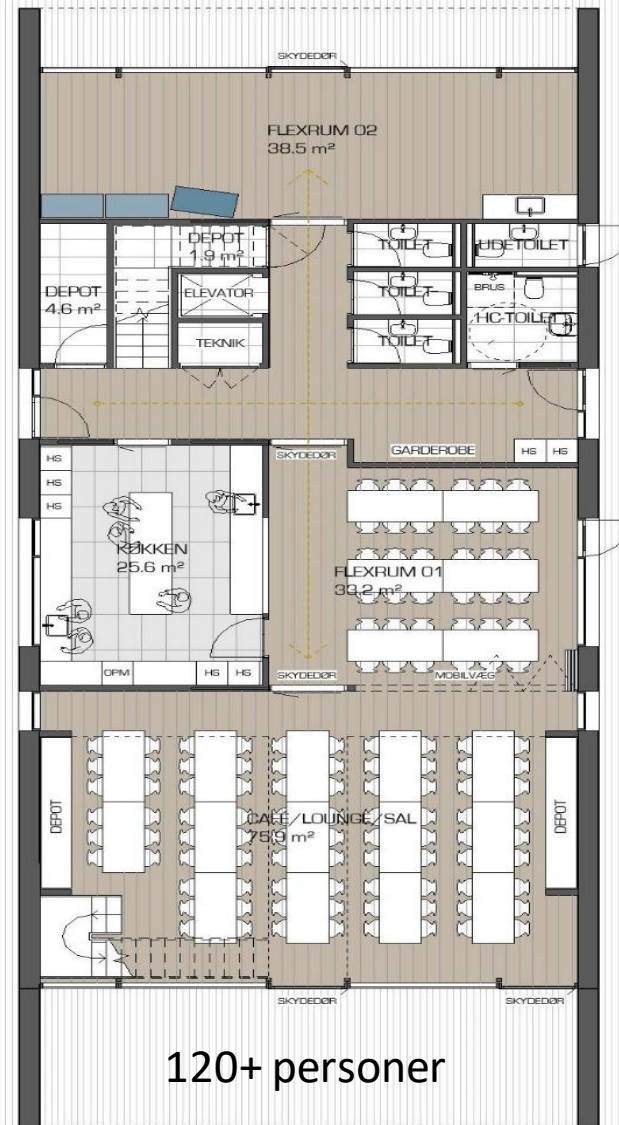








STUEPLAN
INDRETNINGSFORSLAG A
18 BORDE M. 6 PERS. = 108 PERS. I ALT



STUEPLAN
INDRETNINGSFORSLAG B
20 BORDE M. 6 PERS. = 120 PERS. I ALT



PRÆSENTATION FRA FÆLLESHUSUDVALGET

INFOMØDE 2019



SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING



STATUS FRA UDVALGET



SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING



Agenda:

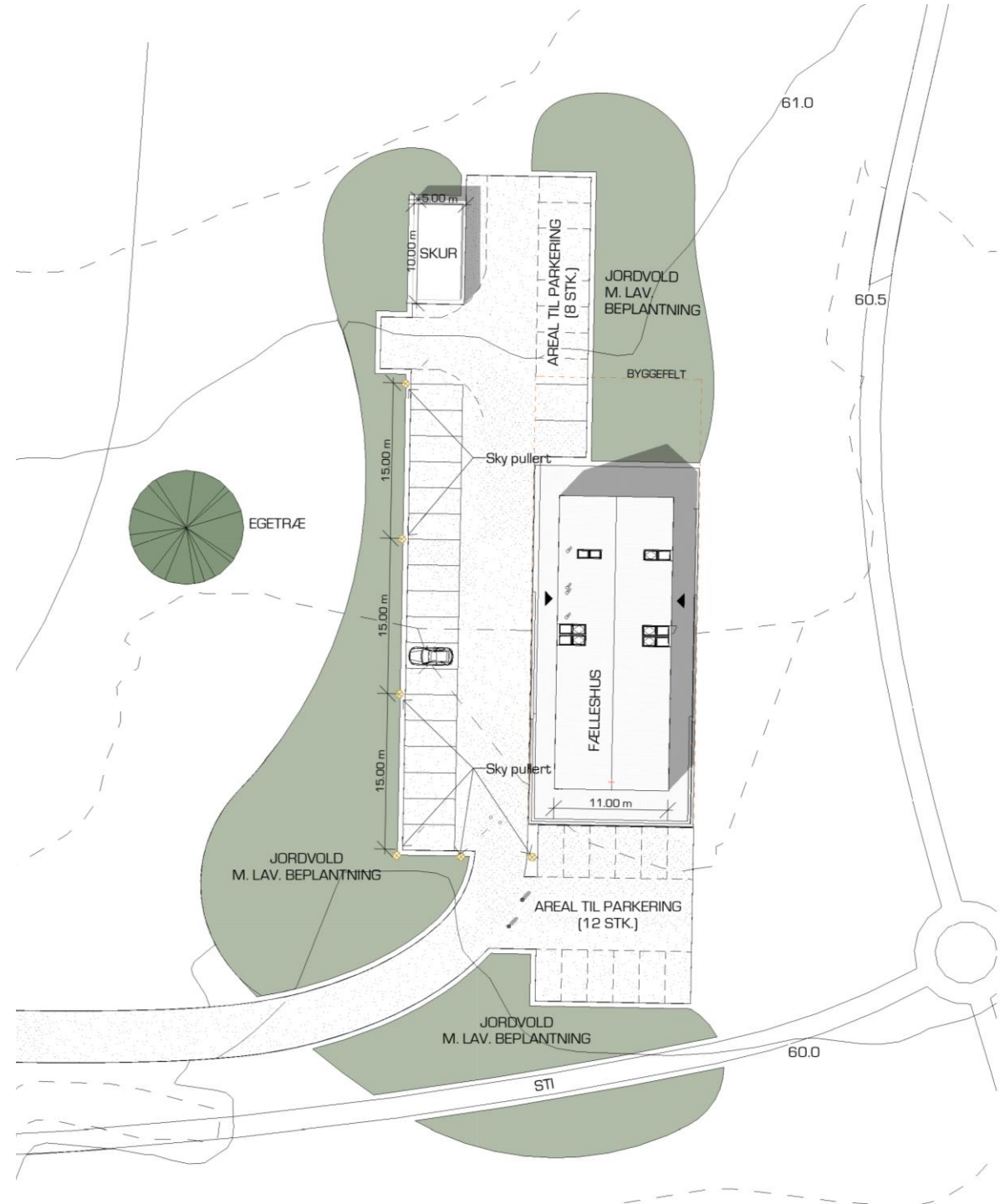
- Ydre rammer
- Tidligere ønsker fra beboere
- Forløb siden sidst
- Opdaterede skitser på fælleshuset
- Husets fleksibilitet og indhold



YDRE RAMMER

De ydre rammer er på plads

- Byggefeltet er fastlagt
- Adgangsveje er på plads
- P-pladser indtegnet
- Evt. opbevaringskur
- Jordvolde etableres
- Udearealer mod S/N/V



YDRE RAMMER



SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING

Spirea beutifolia



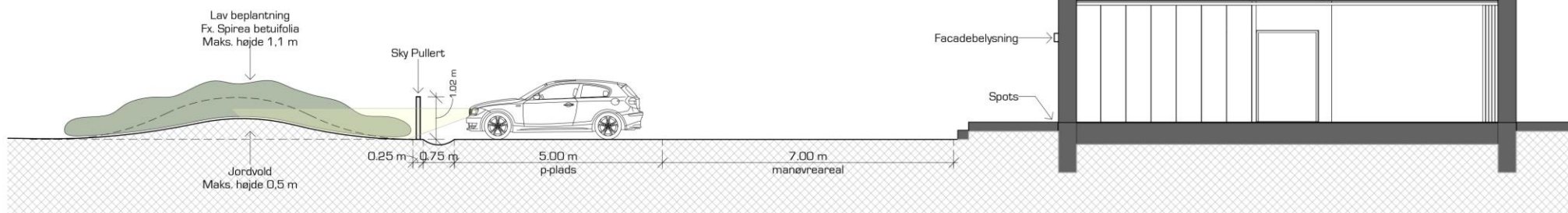
Sky Pullert



Belysning ved fælleshus
Forslag A - Spots langs facade



Belysning ved fælleshus
Forslag B - belysning på facade





INDENDØRS FACILITETER

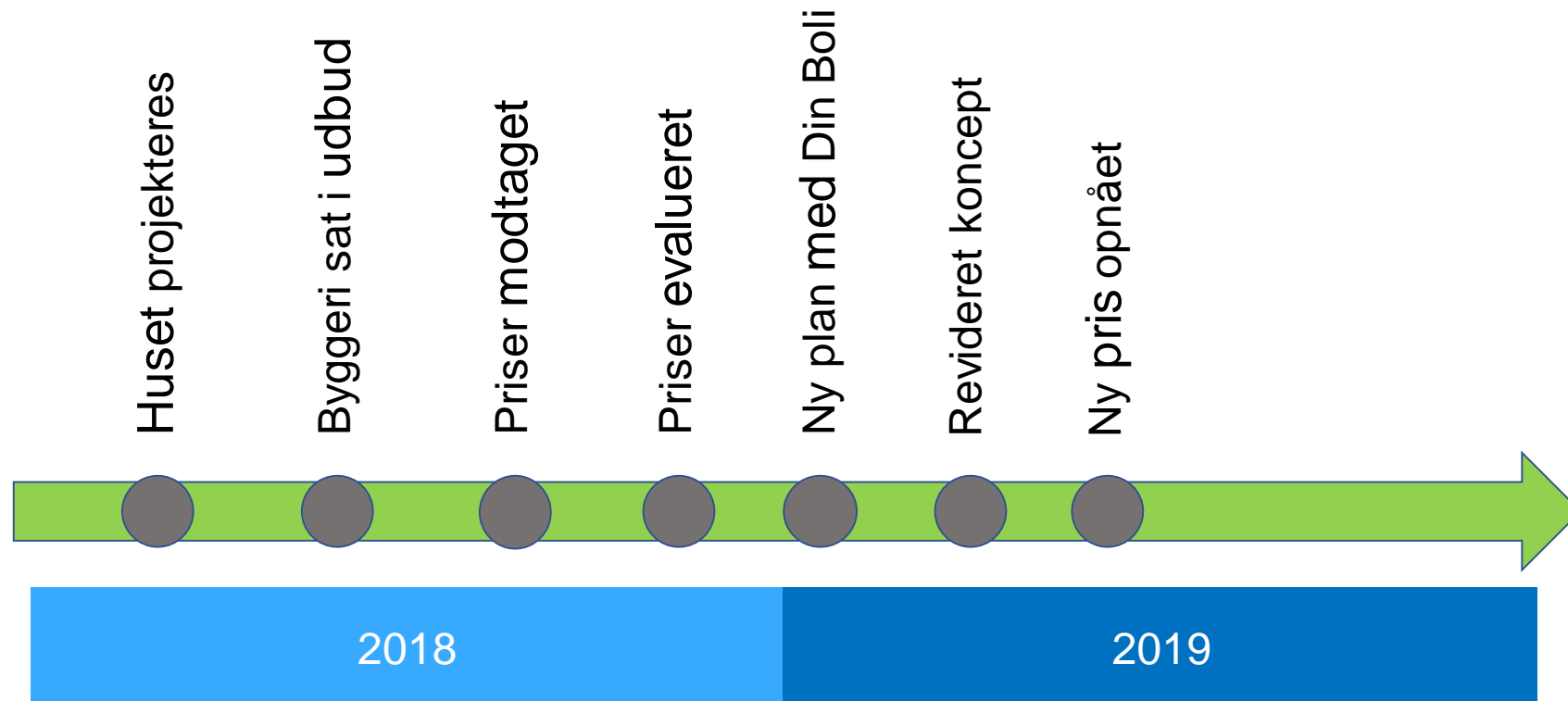
1. Stort lokale til fællesarrangementer/fester (Op til 150 personer)
2. Industri/storkøkken (Evt. plads til madlavningshold)
3. Aktivitetsrum med fx billardbord, bordtennisbord mm.
4. Projekter/AV udstyr til film/foredrag mm.
5. Rum og plads til fællesspisning
6. Puderum/legerum/tumlerum
7. Værelser til overnatning (evt. madrasser/gæstesenge på loftet)
8. Kaffeautomat/caféhjørne
9. Scene til fx amatørteater, koncert, foredrag mm.
10. Træningsrum/fitnessfaciliteter (Loftrum kan dog bruges til let gymnastik, Yoga, div. hold mm.)



FORLØB



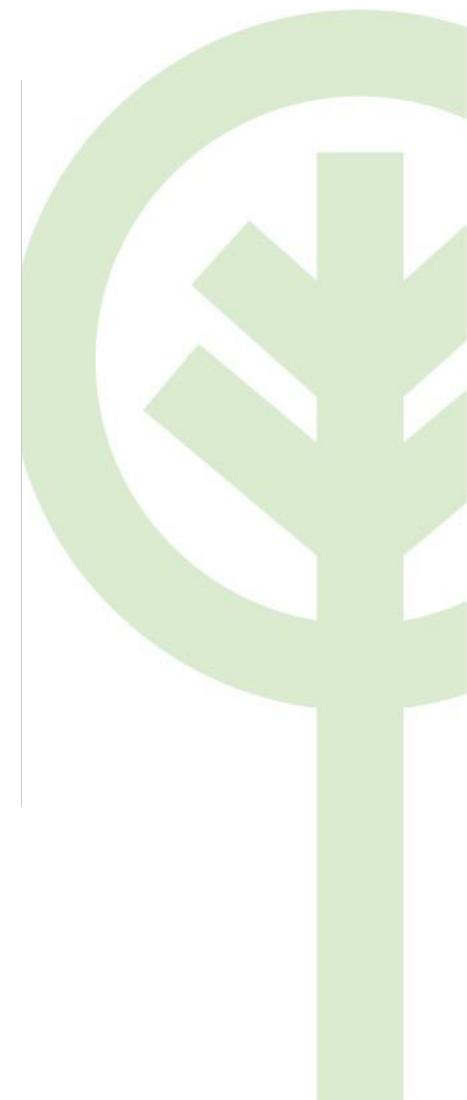
SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING



FÆLLESHUSET – SKITSER



SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING



HUSETS FACADE



SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING



Facade mod nord
1:100



Facade mod øst
1:100



Nord og Øst facader



HUSETS FACADE



SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING



Facade mod vest
1 : 100



Facade mod syd
1 : 100



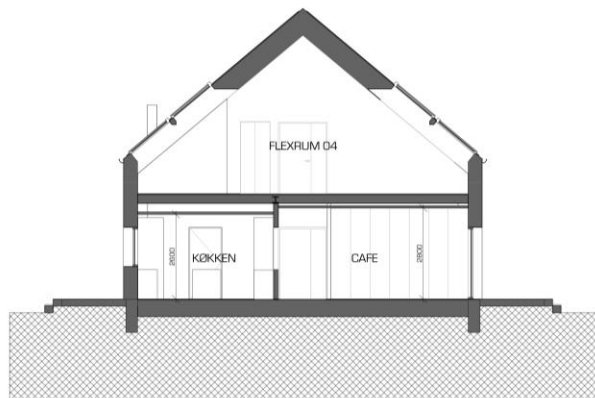
Syd og Vest facader



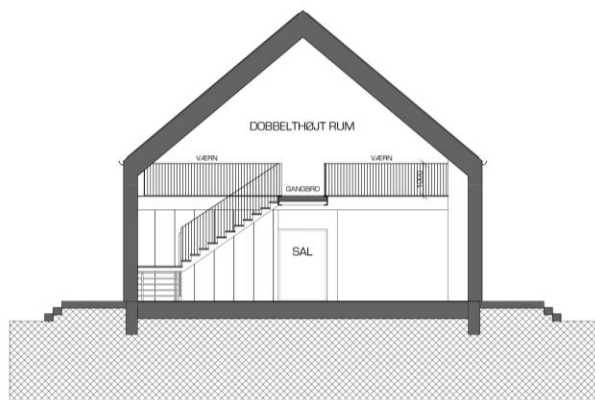
HUSETS INDRETNING



SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING



Snit B-B
1: 100



Snit A-A
1: 100



Stueplan
1: 100



1. salplan
1: 100





HUSETS INDRETNING

Rum i stueplan:

- Fordelingsgang med 2 indgange
- 3 Alm. toiletter
- 1 Handicaptolet / bad
- 1 Udetoilet
- Stort industrikøkken (25,5)
- Stor sal op til 150 pers. (75,5)
- Caferum i tilslutning til sal (33,2)
- Flexrum 02 (Krea og div. - 33,1)
- 2 overdækkede terrasser (15,9/35,5)

Rum på 1. sal:

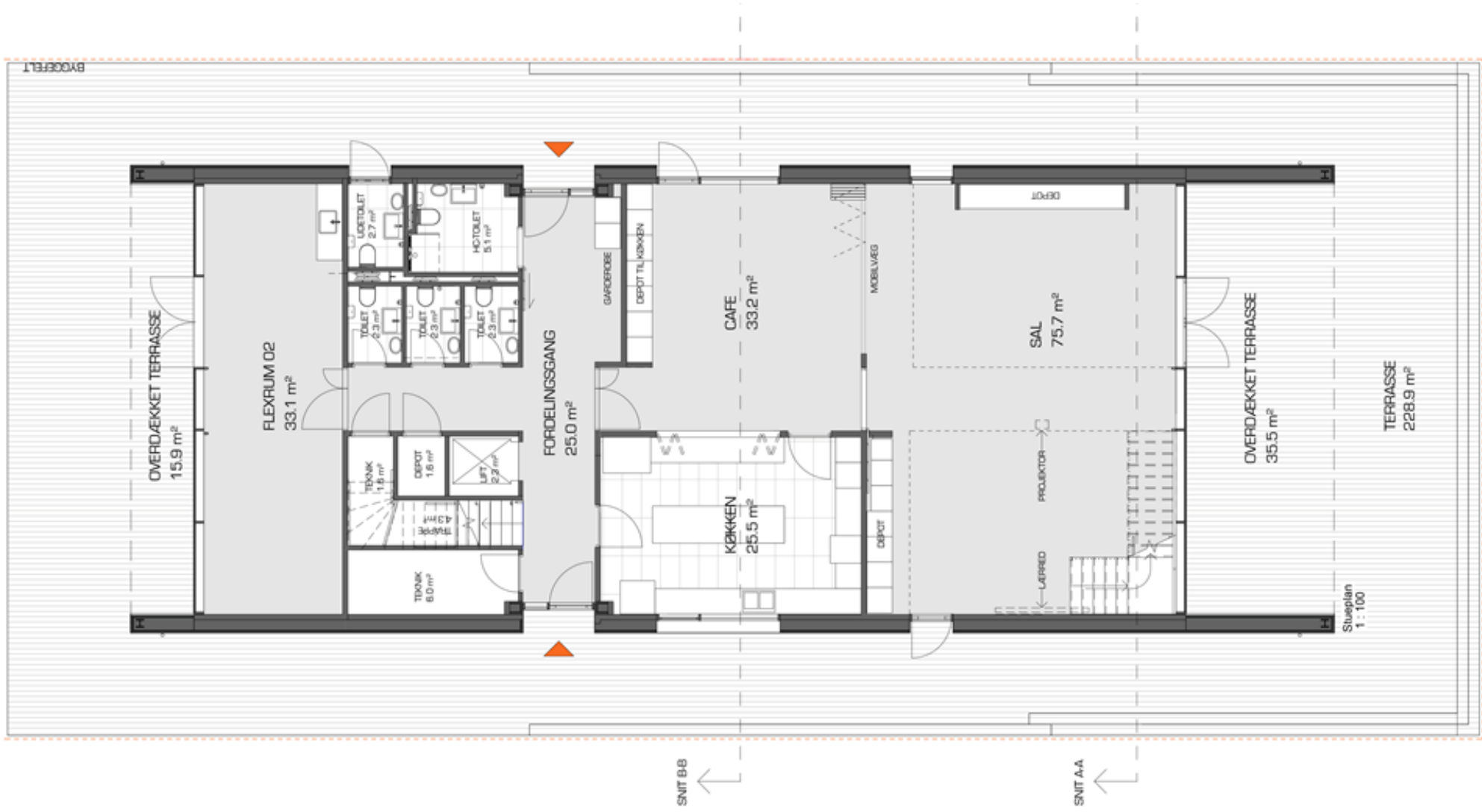
- Flexrum 03 (Spil og hygge - 56,7)
- Flexrum 04 (Motion og sjov – 81,3)
- Gangbro forbinder FR04 til store sal ved evt. udlejning



INDRETNING STUEPLAN



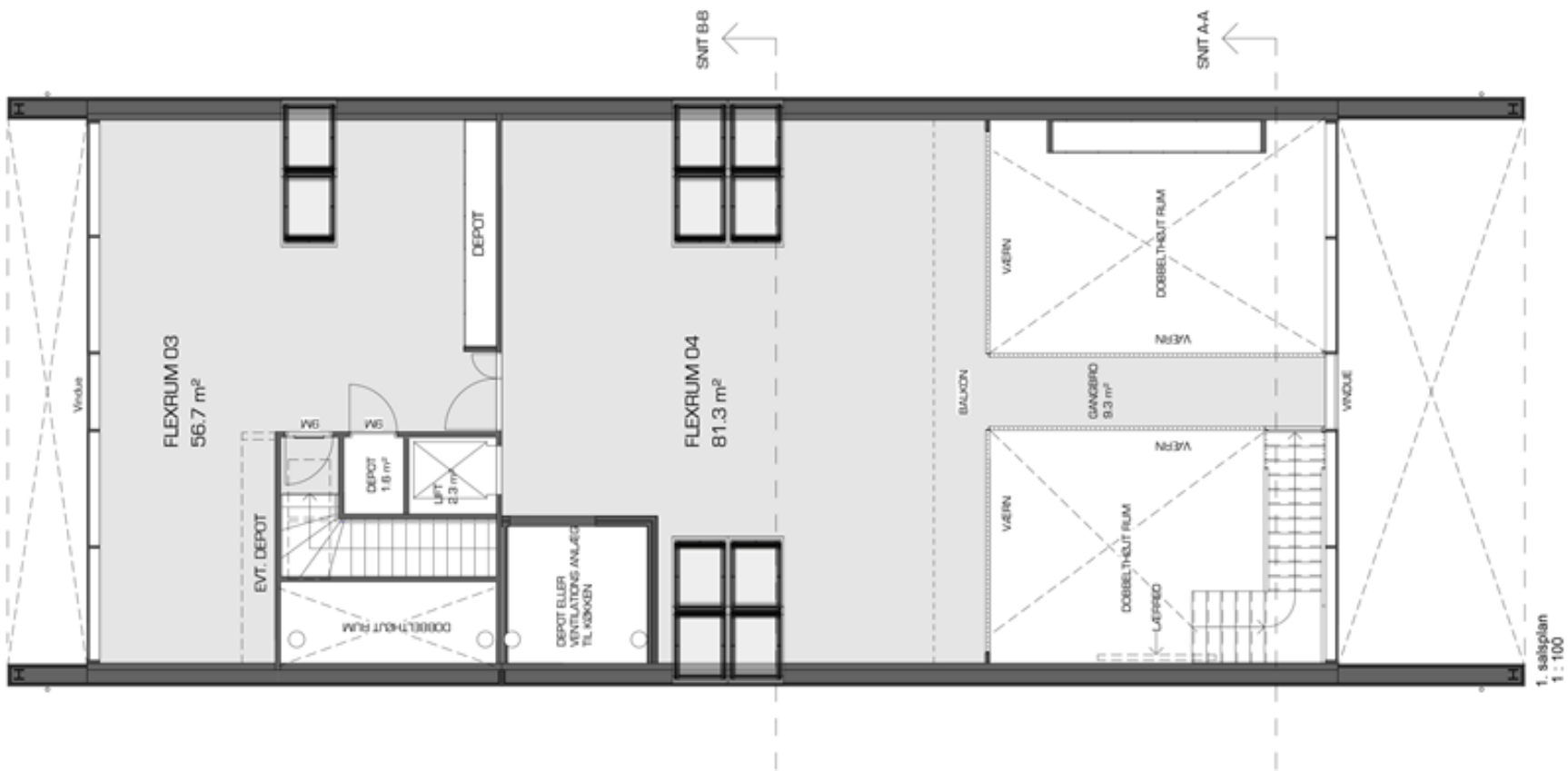
SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING

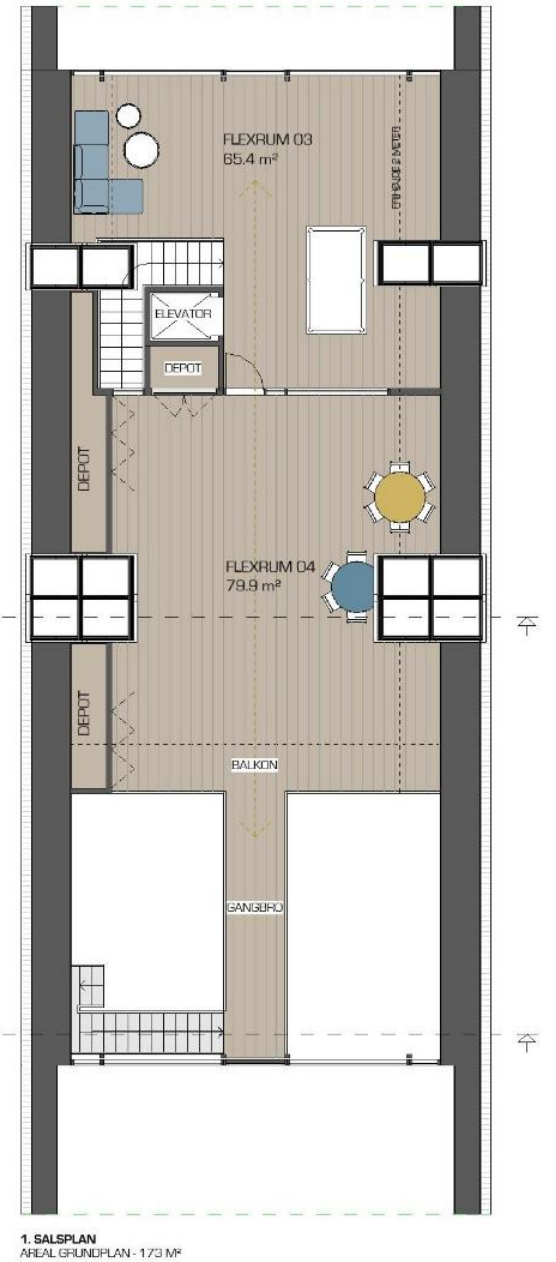
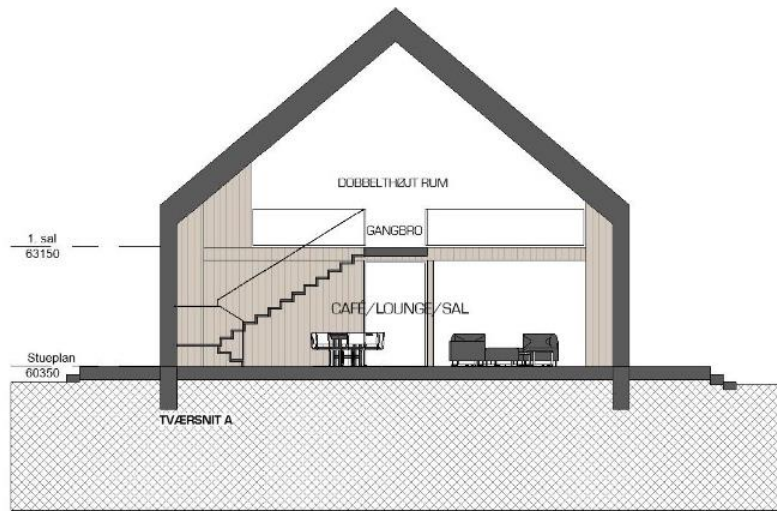
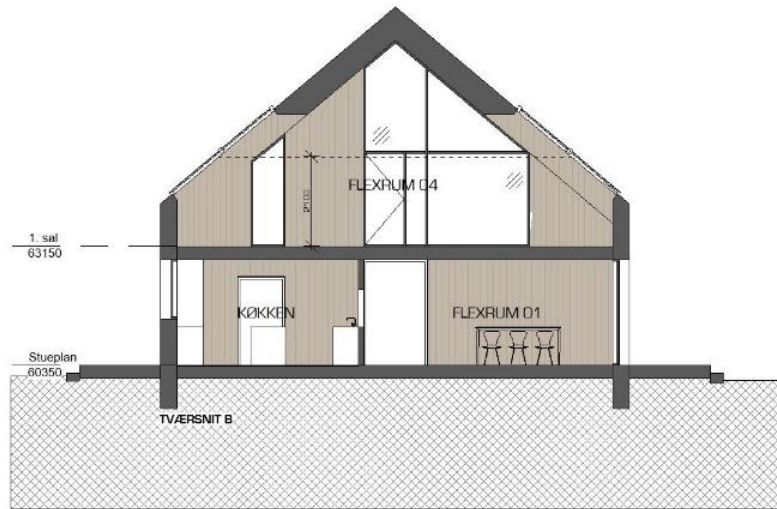


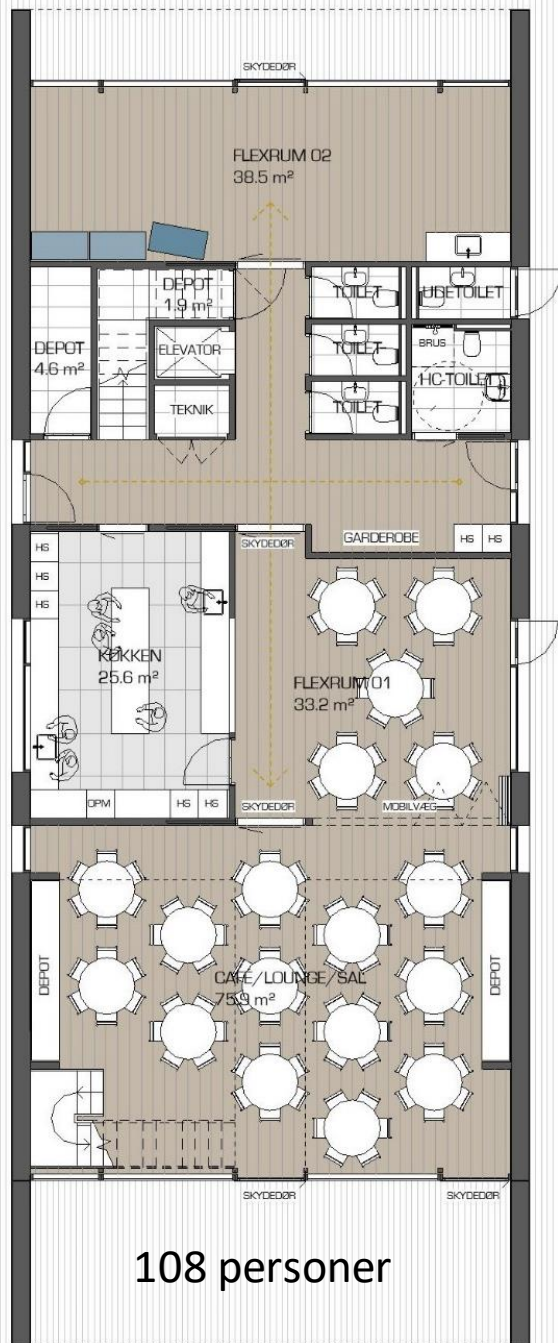
INDRETNING 1. SAL



SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING







108 personer



120+ personer



MATERIALER UDVENDIGT

- **Bygningskrop**, som en stålspærskonstruktion. Giver optimal stabilitet for vindtryk. Bygningen ligger højt og udsat.
- **Isolering**: Gulv 400 mm polystyren – Hulmur: 245 mm – Tag 495 mm
- **Bagmur og skillevægge**. Kombineret træskeletvægge beklædt med fibergips og udvalgte områder udføres skillevægge i porebeton.
- **Facader** - Teglsten/mursten i sort/brune nuancer. Eksempelvis stentype Lyra eller Nova fra Strøjer Tegl.
- **Tag** – Ventileret tagkonstruktion – 2 lag tagpap med 100 cm listetækning.
- **Vinduer** – Træ/alu fra Rationel i farve tilpasset murstens nuancer – Ovenlys vinduer i tag fra Velux. Stabiliserende vindafstivning i stål i gavlparter indbygges for at modstå vind-tryk.
- **Overdækket arealer i gavle**. Beklædes på indvendige side og underside af tag med træbeklædning i lyst træ, der er transparent overflade behandlet.





MATERIALER INDVENDIGT

- **Gulvoverflader** - Udføres i slidstærkt laminat i plank fra Haro og med trinlydsdæmpende underlag i typen "Silent Pro". Farver og typer i udvalg.
- **Klinker** – i udvalg, monteres i alle toiletrum og køkken.
- **Loft** - Hvide glatte gipslofter med akustiklofter i fordelingsgang, garderobe og Flexrum 2
- Lofter i sal stueplan (dobbelthøje rum). 2 x felt med akustikpaneler fra Moelven med LVL lameller.
- Køkken. Nedstroppet hygiejneloft fra Ecophone
- **Døre** – Sorte - Branddøre i henhold til Brandplan
- **Ventilation** - 2 stk. Kinetic 400.
- **Toiletter** - Indbygningstoiletter med skjult cisterne fra Duravit Starck
- **Håndvaske** - i toiletkerner, Duravit Vero.
- **EI** – EL- plan udarbejdes og lyskilder vælges.
- **Inventar og hvidevarer** - Se specifikationer fra leverandør.





BYGGEUDGET

- Huset koster 6.350.000 Kr. for 424 m²
- Ved byggeri med Din Boli betaler vi Nettopriser + 15% dækningsbidrag.
- Fordyrende elementer ift. villa
- Taget er løftet 1,5 m. for mere ståhøjde i begge sider
- Ventilation
- Store vinduespartier
- Fundamenter
- Industrikøkken
- Brandsikring





KOMPROMISSER

For at huset bliver brugsklart hurtigst muligt, bliver følgende elementer først etableret efterhånden som flere grundejere kommer til området.

1. Nøglesystem og træterrasse omkring huset etableres ikke i første omgang
2. 1. sal leveres som råhus, med fremføring af el og varme. Betonslidlag er udlagt ovenpå dækelementer. Der er således forberedt til afsluttende gulv- og forskallet og klargjort til afsluttende loft beklædning. Elevator til 1. sal etableres først ved færdiggørelse af 1. sal. Der afblændes i gavlene mod store sal med brandhæmmende materiale.
3. Foldedøre imellem store sal og cafe etableres ikke i første omgang

OBS: Hvis byggeriet bliver billigere end budgetteret, er det fast aftalt med dinBOLI, at de resterende midler kan bruges på færdiggørelse af ovenstående liste efter ønsket rækkefølge, da der arbejdes med åben kalkulation.

Der er samtidig aftalt en maksimal pris på 6.350.000 kr.



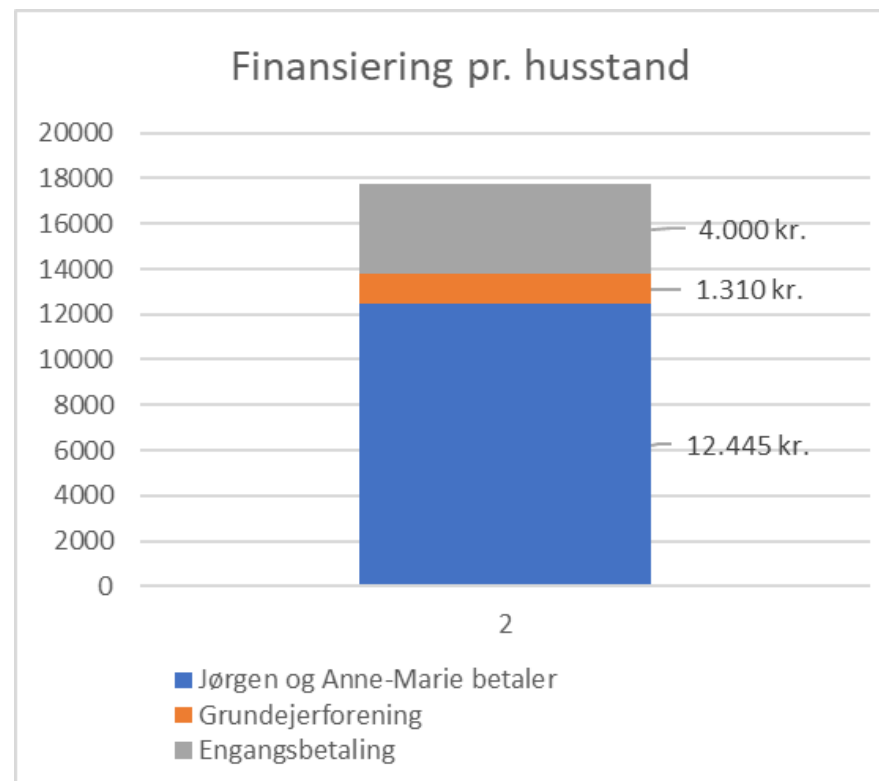


FINANSIERING

Byggefaser

1	Vej og tilslutning	750.000 kr.
1	Hus	6.350.000 kr.
2	Træterasse	125.000 kr.
3	Nøglesystem	50.000 kr.
4	Første sal	730.000 kr.
5	Foldedøre	125.000 kr.

Samlet pris 8.130.000 kr.



"Vej og tilslutning" samt "Hus" betales af Jørgen og Anne-Marie Baastrup.

**71% (5,7 mio.) af investeringen betales af Jørgen og Anne-Marie Baastrup.
Resteren betales af Grundejerforeningen**



INDBETALING TIL BYGGERI

Planlagte indbetalinger Alle (også kommende) medlemmer deler udgiften - 2 rater á 2.000 KR

År	Betalende husstande	Betaling	Indbetaling
I 2019	208	2.000	416.000
I 2020	258	2.000	516.000
I 2021	100	2.000	200.000
I 2022	100	2.000	200.000
I 2023	100	2.000	200.000
I 2024	100	2.000	200.000
I 2025	50	2.000	100.000
I alt			1.832.000

Forudsætninger

Forventet tilvækst på 50 husstande per år

Forventet total 458 husstande

Udgifter afholdes først når der er optaget nye grundejere (for at holde kontrol med økonomien)



BYGGEFASER



SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING

2019	Hus opføres og ibrugtages
2020	Træterrasse selvbyg
2021	Nøglesystem indføres
2023/24	Første sal færdiggøres inkl. elevator
2025	Foldedøre etableres

Faser for udbygning af fælleshus

År	Indtægter	1. Hus	2. Træterrasse	3. Nøglesystem	4. Første sal	5. Foldedøre	Saldo
I 2019	416.000	400.000					16.000
I 2020	516.000	400.000	125.000				7.000
I 2021	200.000			50.000			157.000
I 2022	200.000						357.000
I 2023	200.000				550.000		7.000
I 2024	200.000				180.000		27.000
I 2025	100.000					125.000	2.000
I alt	1.832.000						2.000

Forudsætninger

Forventet tilvækst på 50 husstande per år

Forventet total 458 husstande





MENTIMETER AFSTEMNING DEL 1

Hvad synes I er fedt ved fælleshuset (Max. 5 ord)?





AFSTEMNINGSRESULTAT DEL 2

Hvad bekymrer jer ved fælleshuset (brug få ord)?

Mentimeter

Driftsøkonomi	At det kun bliver brugt til fest	Prisen
Økonomi	Støj	Støj fra fester
Ledighed	Driftsøkonomi	Manglende ledighed

Hvad bekymrer jer ved fælleshuset (brug få ord)?

Mentimeter

Drift	Økonomien for byggeri og driften herefter.	Støj
Driften	Driften	Støj
Kan det være i fred (hærværk)	Brandstrategien	Larm

Hvad bekymrer jer ved fælleshuset (brug få ord)?

Mentimeter

Prisen	Pris	Støj
Vedligeholdelse	Ingenting	For meget larm
Svært at booke grundet mange medlemmer	Økonomi	Prisen

Hvad bekymrer jer ved fælleshuset (brug få ord)?

Mentimeter

Økonomi	Pris	Økonomien
Drift	Akustikken	Økonomi
Lang venteliste for leje	Prisen	Støj Økonomi Bare et forsamlingshus



AFSTEMNINGSRESULTAT DEL 3

Hvad bekymrer jer ved fælleshuset (brug få ord)?

Mentimeter

Økonomi Ansvar Støj

Hvem skal holde styr på aktiviteter.

Støj

Fodlænke for grundejerforeningen

Manglende ledighed

Økonomien

Støjgener

Ledighed

Trafik

Hvad bekymrer jer ved fælleshuset (brug få ord)?

Mentimeter

Hvordan skaber vi fællesskabet

Lejeprisen ?

Pris

Manglende værelser

Akustikken

5 år til færdig

Fylder for meget

Mange om at booke ved særlige højtider - konfirmation

Få toiletter

Hvad bekymrer jer ved fælleshuset (brug få ord)?

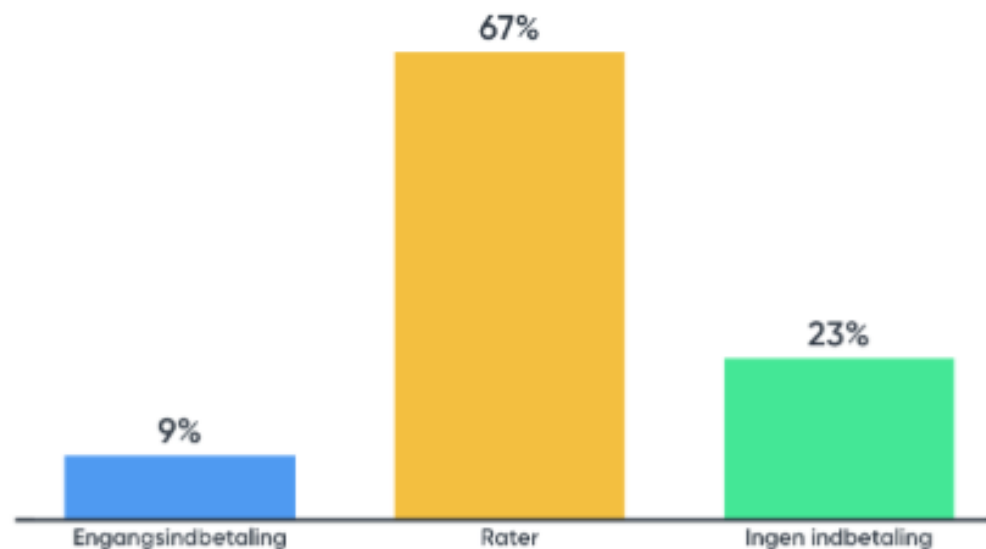
Mentimeter

Er det kun os der kan leje huset



AFSTEMNINGSRISULTAT DEL 4

Hvilken finansieringsmulighed er du mest til?



Mentimeter

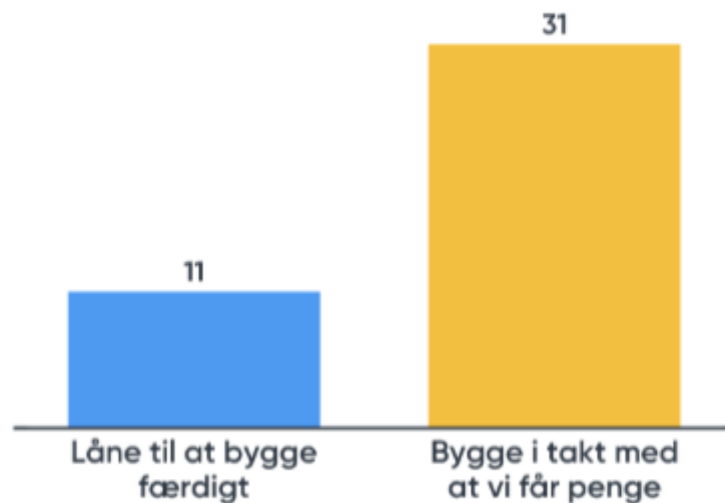
43



AFSTEMNINGSRESULTAT DEL 5

Multiple Choice

Mentimeter



42



PRÆSENTATION FRA FÆLLESHUSUDVALGET

GENERALFORSAMLING 2019



SKOVBY NYGAARD
GRUNDEJERFORENING





SVAR PÅ SPØRGSMÅL FRA INFOMØDE

Inventar/service

Gangbro og trappe på første sal færdiggøres senere for at afsætte 150.000 kr. til stole, borde, service og køkkengrej.

Brandsikring af forberedt overetage

Der afblændes i gavlene mod store sal med brandhæmmende materiale.

Elevator

Vi kan muligvis få lov at bygge 1. sal uden elevator, men vi mener at huset skal være for alle hvorfor det prioriteres at gangbesværede også kan bruge 1. sal.

Støj

Fællesskabshus skal være til glæde og ikke til gene, der skal derfor laves passende ordensregler, så naboer til huset ikke generes.

Ventilation skal være med til at sikre at døre og vinduer kan holdes lukket om aftenen.

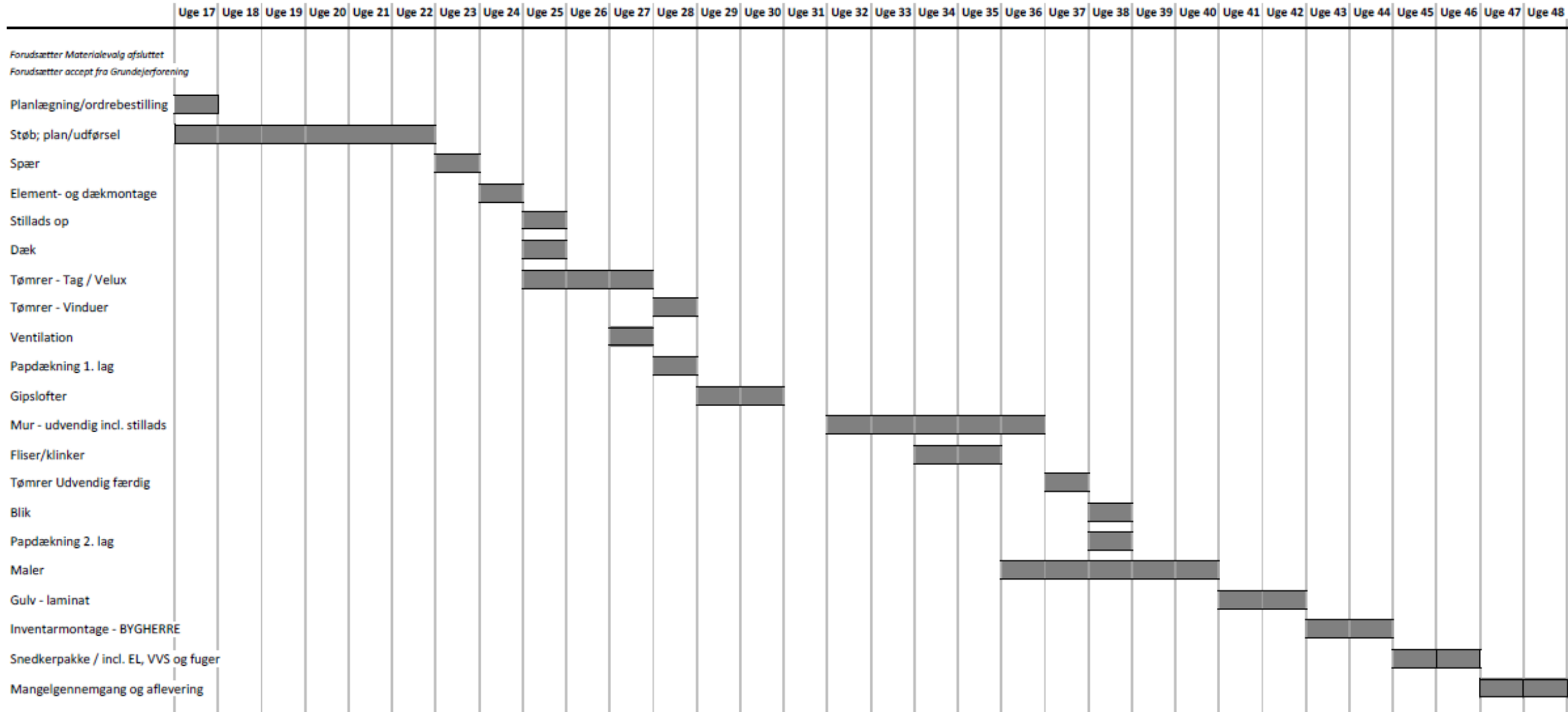


Tidsplan som fremlagt på Generalforsamlingen 2019



TIDSPLAN foreløbig - SkovbyNygaard Fælleshus

Uge 48





FORSLAG OM EKSTRA INDBETALING SOM PRÆSENTERET PÅ GENERALFORSAMLINGEN 2019

- Finansiering af Fælleshuset

Siden generalforsamlingen 2018 er omkostningen ved byggeriet steget fra arkitektens estimat på 5,9 mio. kr. til 7,4 mio. kr., hvoraf 6,35 mio. kr. skal betales i 2019 og 2020.

Bestyrelsen ønsker ikke at optage banklån, og foreslår derfor en ekstraordinær indbetaling på 4000 kr. pr. husstand fordelt over 2 år. Dette skal gælde både nuværende medlemmer og medlemmer, der bliver optaget ved fremtidige udstykninger.

Afstemning del 1:

58 stemmer for vedtagelse af forslaget.

48 stemmer imod vedtagelse af forslaget.

4 stemmer blanke.

Forslaget omhandler finansiering af fælleshuset, derfor falder dette punkt under §4 i vedtægterne, hvor det er nødvendigt at have 2/3 stemmer for at vedtage forslaget.

Forslaget kan ikke vedtages.