

Årsberetning 2016 for Fælleshuset Væremøllen, Røde Vejrmølle Park.

Fælleshuset Væremøllen blev overtaget formelt den 1. marts 2015 for en pris af kr. 750.000,-

Baggrund for beslutningen:

Bestyrelsen indstillede til den førstkommende generalforsamling den 26. maj 2015, at købssummen blev tilbagebetalt af grundejerforeningens hensatte midler og at tilbagebetalingen afvikles med kr. 574,- pr. parcel. incl. nødvendige renoverings-, -istandsættelses- og etableringsudgifter samt driftsomkostninger. Denne ekstraordinære betaling forventes at løbe i 20 år.

Pr. mdr. pr. parcel andrager denne udgift sig til kr. 48,-

Brugergruppen:

Grundejerforeningens bestyrelse besluttede at nedsætte en brugergruppen til varetagelse af Fælleshusets drift og vedligeholdelse. I beboerbladet blev alle interesserede opfordret til at tilkendegive deres interesser i deltagelsen i brugergruppen.

Brugergruppens sammensætning pt. er følgende:

Ole Rømer D107, Jesper Krogh** D18, Pia Gransholm Eg D39, Louise Pedersen D56, Hugo Pedersen D76, Susanne Clausen D83, Anne Jacobsen P53, Svend T. Nielsen* H6, Steen Thystrup* H2.

* Bestyrelsens repræsentanter.

** Indtrådt i bestyrelsen som suppleant.

På generalforsamlingen den 26. Maj 2015 blev spørgsmålet om deltagelsen i Brugergruppen berørt. På den baggrund har Brugergruppen drøftet dette spørgsmål og indstiller til bestyrelsen, at alle interesserede bør kunne deltage i Brugergruppen, dog bør max deltagerantallet begrænses til 10 deltagere ud over bestyrelsens medlemmer.

Ønsker generalforsamlingen at deltagelse i brugergruppen forudsætter et valg, er dette også velkommen. Dog bør der sikres en overlapning i deltagelse af Brugergruppen.

De nuværende medlemmer af Brugergruppen ønsker at fortsættes deres virke i endnu en periode.

Brugergruppen refererer i dens virke til Grundejerforeningens bestyrelse som har det overordnede ansvar i alle anliggender ifb. med Fælleshuset.

Brugergruppen for Fælleshuset Væremøllen's arbejdsopgaver og organisering.

Arbejdsopgaver:

A: Daglig drift – Booking – Pia*, Anne , Susanne

- Kontakt til brugere, klubber, foreninger, bestyrelse vedr. brug af lokal-

- Udarbejde årlig aktivitetskalender i samarbejde med brugergrupper/interessenter er.

- Opdatere bookings-kalenderen.

- Korrespondere med "lejerne".
- Sikre betaling af leje og depositum
- Tilbagebetaling af depositum
- Stå for overlevering og aflevering af lokalerne
- Sikre at service og udstyr er korrekt.
- Stå for nyanskaffelser af udstyr og service.
- Eftersyn. Kontrollere at udstyr/rengøring efterkommes i den ønskede standard.
- Bookning af evt. ekstern rengøringspersonale og afregning med disse.

B: Nye aktiviteter – PR og formidling. Hugo, Louise*.

- Initierer nuværende og nye aktiviteter, proaktivt
- Ansvarlig for gennemførelse af fællesaktiviteter iværksat udenfor interne klubber og foreninger.
- Brugergruppe repræsentant ved fælles fester i RVP. - Sikre at aktiviteter og fællesarrangementer formidles i RVP Bladet.
- Brugergruppens repræsentant på RVP redaktionsmøde.
- Kontakt til presse og lokal aviser
- Synliggøre RVP/ Klub Albert's initiativer og aktiviteter i medierne.
- Være proaktiv i formidlingen af "den gode omtale"
- Images skabende.
- Sekretær for brugergruppen

D. Facility management – Jesper*, Ole

- Løbende gennemgang af bygningen og udendørsarealer.
- Registrere og udarbejde den månedlige energiforbrugsoversigt i graf og data.
- Udarbejde en bygningsvedligeholdelsesplan i samarbejde med bestyrelsen /arkitekt.
- Udarbejde en energi-optimerings plan, - el, vand, varme.
- Ansvarlig for den (halv)årlige fælles vedligeholdelses dag af Klub Albert
- Økonomiansvarlig for den samlede drift.

* Ansvarlig

Talsmand for hele brugergruppen over for bestyrelse: Ole Rømer.

Brugergruppen afholder fast møde hver måned samt ad hoc.

Årets gang i Væremøllen fra start til nu:

Denne første periode har selvsagt være præget af et stort arbejde og aktivitet.

Røde vejrmøllen Park's beboere syntes at have taget godt i mod vores nye fælleshus. Fra første færd har der været aktivt deltagelse i renoveringsopgaverne hvor der blev slidt og slæbt fra tidlig morgen til kvæld på de indbudte aktivitetsdage. Tak til alle som har deltaget i dette store arbejde.

Væremøllen blev taget i brug med første udlejning i midt August 2015 og siden er det gået stærkt fremad med udlejning og forhåndsbookning. I skrivende stund foreligger der bookninger frem til maj 2017. Herudover er der en stor anvendelse af Væremøllen i "dagligdagen" i form af klubmøder og sammenkomster for bebyggelsens mange foreninger og klubber. Det er glædeligt at vores gode faciliteter benyttes så hyppigt som det er tilfældet. Men der dog forsat ledig kapacitet i dagligdagen, så en opfordring herfra skal lyde til at oprette endnu flere aktiviteter. Her bistår Brugergruppen gerne med råd og vejledning.

Udnyttelses graden af Væremøllen i indeværende periode: Aug 2015 - Maj 2016

	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan16	Feb	Mar	April	Maj	Total
Betalte Arrangementer	1	1	0	2	1	5	3	1	5	4	23
Interne	0	9	7	9	5	8	10	9	13	9	79
Dage belagt	3	12	7	12	6	15	18	11	22	18	124
Mdr. dage	31	30	31	30	31	31	29	31	30	31	305

Bemærkning: Betalte arrangementer er udtryk for en bookning. Men en bookning kan godt strække sig over flere dage. Dage belagt er udtryk for samtlige dage i mdr. som fælleshuset har været belagt med og uden lejeindtægt. Så hvis man f.eks tager august er der et betalt arrangement som har dækket 3 dage idet der ikke har været interne arrangementer.

Udnyttelsesgraden i den indeværende 10 mdr. periode har været 40.65 %

Lejeindtægten for Væremøllen har i samme periode været på **Kr. 22.000,-**

På denne baggrund estimeres med en årlig lejeindtægt på kr. 33.000,- . Dette er ca. 5.000 kr. mere end forudsat i det oprindelige oplæg.

Driften af Væremøllen:

Brugergruppen har foretaget en mdr. registrering af energiforbruget dækkende vand, el og varme. Af øvrige omkostninger er der udgifter til affaldsordning.

	Skønnet årsforbrug for Væremøllen				revideret 17-04-2016	
Fjernvarme iflg. Regninger samt aflæsninger fra 2 mdr 2016						
	Forbrug 01-03 til 31-12-2015		Skønnet jan-feb	Helårs	a'kr	Helårs
	MWh	15,04	13	28,04	489	13.712
	m3	814	1600,00	2414,00	7,8	18.829
	Areal afgift 145 m2	145			366	3.660
	Måler afgift				81,2	812

Skrald	10 x aconto				391		3.910
						+ moms	
Vand	Egne aflæsninger		m3				
	Vand ind		60	17,28	21,6		1.296
	Spildevand		60	31,18	38,975		2.339
El	Egne aflæsninger		kWh				
			3500	2,6			9.100
	Skønnet årsforbrug						53.657

På denne baggrund estimeres en samlet driftsudgift på ovennævnte områder til kr. 53.700,-

Men samtidig vil man af ovenstående skema kunne se, at der er noget riv raskende galt med nedkølingen af fjernvarmevandet. Vi har ikke pt. kunne finde årsagen til det ekstraordinære store m3 forbrug. Men tydeligvis sker der ikke den ønskede nedkøling af det varme vand som man kunne forvente. Vi har rekvireret et energisyn på fælleshuset installationer for at kunne lokalisere problemet og få iværksat det nødvendige arbejde og håber i den forbindelse at kunne fremkomme med en mere præcis redegørelse på generalforsamlingen.

Udlejningsprisen for Væremøllen:

De nuværende udlejningspriser for Væremøllen er som følgende:

A: Alle RVP's foreninger, klubber samt bestyrelse kan vederlagsfrit anvende Klub Albert til møder, fælles sammenkomster, fester og lign. – Fælles arrangementer og møder.

B: RVP beboere

Pris for 1 dag

Fredag kl. 11:00 til lørdag kl. 08:00 Kr. 1.250,- depositum kr. 2000,- + 750 (rengøring)

Lørdag kl. 11:00 til søndag kl. 08:00 Kr. 1.250,- depositum kr. 2000,- + 750

Søndag kl. 11:00 til mandag kl. 08:00 Kr. 1.000,- depositum kr. 2000,- + 750

Pris for 2 dage

Fredag kl. 11:00 til søndag kl. 08:00 Kr. 2.500,- depositum kr. 2000,- + 750

Lørdag kl. 11:00 til mandag kl. 08:00 Kr. 2.250,- depositum kr. 2000,- + 750

Pris for 31. december

31. dec. kl. 11:00 til 2. jan. kl. 08:00 Kr. 3.000,- depositum kr. 2000,- + 750

Pris for mandag – torsdag indtil 18(pr. dag) Kr. 500,- depositum kr. 2000,- +750,-

Denne første periode (aug 2015 – maj 2016) har været en "prøveperiode" til brug for den fremtidige prisfastsættelse af leje prisen ved privat udlejning af Fælleshuset. I det tilrettede budget for Væremøllen er følgende forudsætninger medtaget for så vidt angår driften:

Indtægter:

Kontingent (574,- pr. hus)	kr. 166.460,-
<u>Lejeindtægt</u>	<u>kr. 33.000,-</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>kr. 199.460</u>

Udgifter:

Drift/vedligehold	kr. -20.000,-
Vand, varme, el, reno.	kr. -53.500,-
Forsikring	kr. -8.000,-
Alarm	kr. -285,-
<u>Diverse</u>	<u>kr. -2.000,-</u>
<u>Udgifter i alt</u>	<u>kr. -83.785,-</u>

Driftsresultat kr. 115.675,-

Med disse forudsætninger til fremtidigt budget, vil tilbagebetalingen kunne afvikles over 20 år, som forudsat og vedtaget i det oprindelige oplæg til anskaffelsen af fælleshuset Væremøllen.

Vi har i Brugergruppen lyttet til mange bemærkninger i den forløbne periode. Lige fra at det er for dyrt, over at prisen er passende til at det er alt for billigt. Man kan med rette anderkende alle synspunkterne og finde argumenterne rimelige.

Jo, det har ikke skortet på velmenende bemærkninger og opfordringer til den fremtidige prisfastsættelse. Men baggrunden for den nuværende prissætning, er at foreninger, og klubber som er åbne for alle beboere og som bidrager til et godt og socialt engagerende nærmiljø bør gives plads og husrum til udfoldelser af deres aktiviteter. Det vil vi i Brugergruppen godt stå inde for. Skal Fælleshuset så løbe økonomisk rundt eller skal det være en forretning med overskud? Her vil vi i Brugergruppen slå på tromme for at driften skal leve op til forudsætninger som blev vedtaget på den besluttende generalforsamling. Vi skal hele tide optimere driften således at tilbagebetalingen kan afvikles over 20 år som oprindeligt forudsat, – men selvfølgelig gerne hurtigere !

Brugergruppen indstiller på den baggrund at den nuværende prisfastsættelse fastholdes og videreføres i den kommende periode!

Nuværende foreninger og klubber som benytter Fælleshuset Væremøllen:

- Motionistforeningen med fodbold, badminton, petanque, dart, cykelskovtur samt pigernes motionsdag.
- Kulturel forening med alverdens aktiviteter såsom udflugter, byvandring, koncerter, udstillinger mv.

- Vejmøllens fiskeklub, nystartet med store ambitioner om forskelligartet fiskeaktiviteter.
- Kreativ aften, en månedlig aften for den håndarbejdsinteresserede.
- Spiseklubben 1, en månedlige spiseklub
- Spiseklubben 2, en udvidelse af muligheden for at spise samme.
- Vinklubben

Fælleshuset benyttes også som støttehus til det årlige fastelavn, sommerfest i Lunden, Sct, Hans mv.

Herudover planlægges der en årlig tilbagevendende event i form af DET STORE HØSTMARKED I RVP til afholdelse i år Søndag den 18. September 2016, - men mere om det i Røde Vejmølle Bladet.

Med venlig hilsen

Brugergruppen

Fælleshuset Væremøllen