

| | |
|---|---|
| <p>GLADSAXE KOMMUNE</p> <p>Social- og Sundhedsforvaltningen - Administration og Digitalisering</p> | <p>NOTAT</p> |
| <p>Forslag til ordinær GF 2017 - salg af Hængekøjen</p> | <p>Dato: 23. januar 2017 Af: Lisbeth Hoffmann</p> |

Bestyrelsen foreslår, at klubbens sommerhus Hængekøjen sælges.

Klubben købte Hængekøjen i 1991 for godt 300.000 kr. og den daværende bestyrelse istandsatte den gang selv huset. En fin og meget stor indsats. Huset er siden blevet nogenlunde vedligeholdt, men det forhindrer ikke at der ind i mellem er større arbejder, der skal laves.

Hængekøjen er et sommerhus med stort S. Det er et dejligt sommerhus, men det er ikke isoleret og det er ikke luksus. Det ligger i overkommelig afstand fra Gladsaxe og det er muligt at komme dertil med tog og bus. Huset ligger dejligt tæt på en forholdsvis god og ikke overrendt strand. Der er ca. 7 km til Gilleleje by. Huset fremstår i dag pænt og velholdt og med forholdsvis moderne møblering indkøbt til huset.

At vedligeholde et sommerhus kræver en væsentlig indsats. Alene at holde øje med hvad der bør laves er mere end en opsynsmand på hurtige besøg kan fange selv. Det kræver, at lejerne og bestyrelsen jævnligt er i huset og holder godt øje for at opdage udfordringerne. Derudover har vi indenfor de sidste par år været udsat for 4 indbrud, som ikke nødvendigvis koster os de store penge, da vi har en god forsikring, men det koster timer i indsats med at anmelde få udbedret skaderne,

Da bestyrelsen i 2014 kunne se, at huset trængte til en større kærlig hånd og på grund af at lejeindtægten ikke dækker de samlede driftsudgifter, valgte bestyrelsen at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med forslag om at sælge huset. Det var bestyrelsens vurdering, at udgifterne til disse arbejder ville blive forholdsvis store sammenholdt med den lejeindtægt klubben har haft de senere år.

40 medlemmer deltog i generalforsamlingen og 14 medlemmer var for et salg, mens 26 medlemmer var imod salget. Huset forblev derfor i klubben og det blev vedtaget at foretage de nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Siden da har bestyrelsen lavede følgende forbedringer-/vedligeholdelsesarbejder i Hængekøjen:

- Opretning af fliser på terrasse
- Maling af soklen på huset
- Udskiftning samt maling af hegn på terrasse
- Pålægning af nyt gulv i soveværelse
- Renovering af entre med nyt gulv, maling af vægge og loft samt lidt nyt inventar
- Udskiftning af el-radiatorer i alle rum
- Nye gardiner i alle rum
- Nye terrasselamper

- Ny plæneklipper
- Reparation af tag
- Maling af stue og køkken
- Maling af huset udvendigt
- Maling af vinduesrammer udvendigt
- Reparation af væg i soveværelse

På den ordinære generalforsamling sidste år vedtog vi at ophæve klubbens beredskabskonto, Så pengene kunne være med til at finansiere ovennævnte arbejder. Siden beslutningen om at beholde huset har vi brugt 28.000 kr. i 2015 og 65.000 kr. i 2016 på vedligeholdelse og nyanskaffelser og huset fremstår nu meget nydeligt og velholdt og med opdateret møblering.

En yderligere er udfordring omkring Hængekøjen er at vores opsynsmand gennem mange år Brian Bak opsagt sin kontrakt til ophør 28. februar 2017. Vi vil formentlig kunne entrere med den samme opsynsmand som Feriefonden har indgået ny aftale med, men det vil være til en fordobling af den nuværende pris og med en ringere kontrakt, som betyder at bestyrelsen får en endnu større opgave.

Til hjælp for bestyrelsens vedligeholdelsesplan fik vi efterfølgende dels lavet en gennemgang af huset af en byggesagkyndig og dels gennemførte vi i efteråret 2015 en brugerundersøgelse i forsøg på at afklare medlemmernes ønsker for huset. Desværre måtte vi konstatere at medlemmernes ønsker strittede i ret forskellige retninger og at nogle ønsker var for vidtrækkende rent økonomisk. Endvidere viste undersøgelsen, at en del af medlemmerne ikke ønsker at leje Hængekøjen. Det kan være fordi en del af medlemmerne hellere vil holde ferie et sted med garanti for godt vejr eller med gode børnefaciliteter og måske en pool.

I 2014 hjemtog bestyrelsen et salgstilbud fra Nybolig i Gilleleje. Vurderingen var dengang at en realistisk pris var omkring 850.000 kr. I forbindelse med dette forslag har bestyrelsen indhentet 2 nye tilbud hos 2 lokale ejendomsmæglere. Tilbuddene ligger på henholdsvis 1.095.000 kr. og 1.295.000 kr. Selv om vi i den mellemliggende periode har brugt en del penge på vedligeholdelsesarbejder, lader det til at vi så rigeligt kan få dækket disse udgifter ind.

Bestyrelsen har således følgende argumenter for et salg:

- Det bliver dobbelt så dyrt at have opsynsmand på Hængekøjen
- Bestyrelsen vil skulle bruge mere tid på huset, da den nye kontrakt bliver ringere
- Udlejningen ser ud til fortsat at være for nedadgående
- Det var i 2016 primært ikke medlemmer, der lejede Hængekøjen
- Der er stadig arbejder der bør udføres f.eks. fældning af nogle meget store træer i haven

Det skal retfærdigvis nævnes, at klubben for nuværende har fået 2 forespørgsler på udlejning i 2017.