



# Nr. 5

## SØGÅRDEN

### Kære beboere

Jeg sender dig nyhedsbrev nr. 5 om helhedsplanen på vegne af byggeudvalget. Her kan du blandt andet læse hvornår der er orienteringsmøder og svarene på nogle af de spørgsmål, I beboere har sendt til os.

### Godkendelse af helhedsplanen

Da politikerne på Christiansborg tidligere i år godkendte boligaftalen for 2020-2026, blev det samtidig besluttet, at Landsbyggefondens venteliste på støtte skulle afskaffes. Det blev desuden besluttet, at boligafdelinger med energimærke A-D skal indsende skema A ansøgning i 2020 for at få bevilget støtte. Søgården har energimærke D, og vi ville derfor skulle nå at indsende skema A (beboergodkendelse) i år.

Det har, som vi beskrev i nyhedsbrev nr. 4, resulteret i behovet for en forceret beboergodkendelsesproces. Hverken Gladsaxe alm. Boligselskab, afdelingsbestyrelsen, byggeudvalget eller DAB fandt denne løsning optimal i forhold til jer som beboere. Vi har derfor, i samarbejde med Gladsaxe kommune, udarbejdet en alternativ løsning, der giver ro til den gode beboerproces og samtidig sikrer den nødvendige økonomiske støtte fra Landsbyggefonden.

Det betyder, at skema A med de overordnede rammer for helhedsplanens økonomi og konsekvenser for huslejen, indsendes til godkendelse hos Gladsaxe Kommune og Landsbyggefonden inden udgangen af 2020, betinget af, at du og de øvrige beboere stemmer ja på det besluttende ekstraordinære afdelingsmøde.

### Beboerorienteringsmøder og workshops

Vi afholder første beboerorienteringsmøde:

**Mandag den 19. oktober 2020 kl. 18.30 i salen i Værebros Park.**

Adressen er Værebrosvej 72, med indgang fra centret. På mødet vil vi fortælle om projektets indhold, og hvordan processen har været frem til nu.

Vi afholder andet beboerorienteringsmøde:

**Mandag den 30. november 2020. Sted er under afklaring.**

Her vil vi fortælle mere om projektets indhold, økonomi og huslejekonsekvens – så du kender huslejekonsekvensen og det materiale, vi indsender til kommunens og Landsbyggefondens godkendelse. Inden beboerorienteringsmødet vil bestyrelsen i Gladsaxe almennyttige Boligselskab have haft projektet til betinget godkendelse.

I starten af 2021 vil vi indkalde til en række beboerworkshops med relevante temaer. Du vil blive orienteret nærmere om tid, sted og indhold, når vi er tættere på. Vi forventer, at kunne afholde det besluttende ekstraordinære afdelingsmøde i løbet af 2021.

### COVID-19

Vi holder fortsat øje med sundhedsmyndighedernes anbefalinger til COVID-19 i forhold til afholdelse af møder. Vi vil orientere dig, hvis situationen ændrer sig.

### Spørgsmål?

Hvis du har spørgsmål, er du meget velkommen til at sende dem til: **0710helhedsplan@boligafdeling.dk**

Vi vil besvare spørgsmålene løbende i de kommende nyhedsbreve. De spørgsmål, vi allerede har modtaget, besvarer vi i bilag til dette nyhedsbrev.

Venlig hilsen

Nanna Aae Christensen,  
projektleder i DAB  
/på vegne af byggeudvalget

## Bilag til Nyhedsbrev nr. 5 vedr. helhedsplanen for Søgården

### Spørgsmål til: Boliger

Spørgsmål:	Svar:
Hvad omfatter helhedsplanens renovering?	Vi vil orientere om helhedsplanens indhold på orienteringsmødet den 19. oktober 2020.
Hvilke materialer/løsninger bliver der valgt og kommer der tilvalg?	Vi vil orientere nærmere om projektets indhold på orienteringsmødet den 19. oktober 2020.
Hvad sker der med nyere køkkener og badeværelser, som er finansieret via huslejestigning?	Beslutter afdelingsmødet, at helhedsplanen indeholder renovering/modernisering af alle køkkener og badeværelser, vil hidtidige moderniseringer heraf efter den kollektive moderniseringspulje bortfalde, herunder det månedlige lejetillæg. Afdelingen afholder "restudgifter" til moderniseringen. Helhedsplanens renovering/modernisering af køkkener/badeværelser vil være indeholdt i den legeberegning, som helhedsplanen medfører.
Hvad sker der med nyere køkkener og badeværelser som er godkendt og finansieret via egenbetaling?	Beslutter afdelingsmødet, at helhedsplanen indeholder renovering/modernisering af alle køkkener og badeværelser vil hidtidige forbedringer heraf efter råderetskataloget bortfalde, og evt. aftalt godtgørelse inden afskrivningsperiodens udløb vil komme til udbetaling. Afdelingen afholder udgifterne hertil. Helhedsplanens renovering/modernisering af køkkener/badeværelser vil være indeholdt i den legeberegning, som helhedsplanen medfører.
Vil renovering af overdækkede terrasser i bebyggelsen være inkluderet i helhedsplanen?  Hvis ja, hvad vil der så ske med hensyn til huse, som har fået terrasser udskiftet med ny tage og gulve eller fået bygget en udestue, enten via egen betaling eller via huslejestigning?	Såfremt moderniseringer efter kollektive moderniseringspuljer (f.eks. udestuer) og forbedringer efter råderetskataloget berøres under byggeprocessen, reableres disse i forbindelse med helhedsplanen. Evt. lejetillæg (moderniseringer) eller afskrivningsperiode for godtgørelser (forbedringer) pauses i byggeperioden og genoptages ved afslutningen.

## Bilag til Nyhedsbrev nr. 5 vedr. helhedsplanen for Søgården

### Spørgsmål til: Økonomi / husleje

Spørgsmål:	Svar:
Hvilke renoveringsarbejder vil blive betalt af Landsbyggefonden?	Landsbyggefonden betaler ikke for renoveringsarbejderne, men de støtter helhedsplaner med fordelagtige lån, som hjælper med at holde huslejen nede. Landsbyggefonden støtter arbejder, der kan relateres til byggeskader, indeklime mv., men ikke almindelige drift og vedligeholdelsesarbejder. I Søgården støttes fortrinsvis "byggeskader" og "indeklime".
Hvilke renoveringsarbejder / vedligeholdelsesarbejder skal beboerne selv betale via huslejestigninger?	De områder Landsbyggefonden ikke støtter med fordelagtige lån, er primært almindelige vedligeholdelsesarbejder, som bl.a. tag.
Hvad vil det koste at renovere alle huse i Søgården?	Vi vil orientere om byggesagens økonomi og afledte huslejekonsekvens på beboerorienteringsmødet den 30. november 2020.

### Spørgsmål til genhusning

Spørgsmål:	Svar:
Hvornår får vi besked på, at vi skal genhuses?	Jf. lovgivningen skal beboerne varsles min. 3 måneder inden udflytning fra egen bolig og 1 måned inden tilbageflytning til egen bolig.
Hvor og hvordan bliver vi genhuset?	Jf. lovgivningen har beboeren krav på en passende bolig, beliggende i kommunen.
Kan vi være sikre på at komme tilbage til vores eget hus?	Ja. Der sker ikke ændringer i beboernes lejeforhold i forbindelse med genhusning.
Kan vi få opbevaret ting, der ikke er plads til i genhusningsboligen?	Der vil være mulighed for midlertidig opmagasinering. I vil blive orienteret nærmere om proces for genhusning senere i forløbet.
Skal vi selv sørge for flytningen?	Der vil blive tilknyttet et flyttefirma. I vil blive orienteret nærmere om proces for genhusning senere i forløbet.
Skal vi selv betale for flytningen?	Flytteomkostninger bliver dækket af byggesagens budget. I vil blive orienteret nærmere om proces for genhusning senere i forløbet.

## Bilag til Nyhedsbrev nr. 5 vedr. helhedsplanen for Søgården

### Spørgsmål til tidsplan:

<b>Spørgsmål:</b>	<b>Svar:</b>
Hvornår går håndværkerne i gang?	Såfremt helhedsplanen godkendes på det besluttende ekstraordinære afdelingsmøde, vil der gå ca. 1-2 år, før håndværkerne kan gå i gang.
Hvor lang tid tager 1 hus, og hele bebyggelsen?	Vi forventer, at I skal være genhuset i ca. ½ år. Vi forventer, at hele byggesagen vil tage ca. 3-4 år at gennemføre.
Hvornår renoveres de 10 tomme huse og det brændte hus?	Tomgangsboligerne renoveres samtidig med afdelingens øvrige boliger.
Hvilken rækkefølge vil husene blive renoveret i?	Renoveringen tilrettelægges, så det giver den bedste arbejdsrytme for håndværkerne og så beboerne generes mindst muligt.

### Diverse

<b>Spørgsmål:</b>	<b>Svar:</b>
Hvordan bliver helhedsplanen vedtaget?	<p>Ifølge § 14, stk. 3, i vedtægterne for GaB træffes afdelingsmødets beslutninger på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede.</p> <p>En beslutning kan altså træffes af flertallet af de fremmødte beboere på afdelingsmødet.</p> <p>Der er dog også en bestemmelse (§ 17, stk. 4) der siger, at medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 % af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, hvis mindst 25 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom. Vi kender endnu ikke lejekonsekvensen som følge af helhedsplanen, men bestemmelsen nævnes for god ordens skyld.</p>

## Bilag til Nyhedsbrev nr. 5 vedr. helhedsplanen for Søgården

<p>Eller vil afdelingsbestyrelsen/DAB evt. kunne bestemme, at det er f.eks. 2/3 af beboerne, som skal godkende Helhedsplanen, da udgifter til helhedsplanen de næste 30 år, vil kunne medføre meget store huslejestigninger for Søgårdens beboere, og det vil kunne resultere i, at nogle beboere ikke vil få råd til at blive boende i Søgården?</p>	<p>Hverken afdelingsbestyrelsen eller DAB kan ændre på de afstemningsregler, der er fastsat i selskabets vedtægter og lovgivningen, se svaret ovenfor. Det er selskabets repræsentantskab, der i givet fald skal godkende ændringer i vedtægterne.</p>
<p>Vil beboerne kunne bestemme, at Helhedsplanen ikke skal gennemføres i fuldt omfang, men at der i stedet for kun foretages nødvendige arbejder?</p>	<p>Det er et krav fra Landsbyggefonden at helhedsplanen udføres i sin helhed, så der dermed er sikkerhed for, at afdelingen fremtidssikres og at der ikke skal gennemføres større renoveringsarbejder mange år frem i tiden.</p> <p>I vil således enten skulle sige 'ja' eller 'nej' til den samlede helhedsplan.</p>
<p>Hvilke tanker har I gjort jer ang. tyveri i byggeperioden?</p>	<p>Byggepladsen vil være afskærmet og vil blive aflåst hver dag ved arbejdstids ophør.</p>