



Kære beboere

Hermed et nyhedsbrev med orientering om status på helhedsplanen. Her kan du bl.a. læse om det netop afholdte beboerorienteringsmøde og det kommende workshopforløb.

2020 har været et spændende år for alle jer beboere, men også for alle os der arbejder for et fortsat dejligt og fremtidsikkert Søgården. Tak for støtten til arbejdet og for jeres engagement.

Beboerorienteringsmøderne den 19. oktober og 30. november

Tak til de beboere, som havde mulighed for, under hensyntagen til Corona-situationen, at deltage i beboerorienteringsmøderne. Det var dejligt, at I deltog talstærkt og engageret.

På orienteringsmøderne præsenterede rådgivere og DAB beboerne for det projekt, der er indsendt til myndighedernes godkendelse.

De 2 præsentationer fra møderne er tilgængelige under helhedsplanens punkt på afdelingens hjemmeside, www.dab-bolig.dk/gladsaxe-almennyttige-boligselskab/afdelingsover-sigt/soegaarden/helhedsplan/

Notat om helhedsplanen

Et beskrivende notat om helhedsplanen er vedlagt dette nyhedsbrev og lægges tillige op på hjemmesiden.

Workshopforløb

Workshopforløbet er planlagt til at blive afholdt på følgende datoer:

- **Introduktionsmøde til workshopforløb:**
8. februar 2021 kl. 18.30-20.00
- **Workshop nr. 1:**
4. marts 2021 kl. 18.30-20.30
- **Workshop nr. 2:**
8. april 2021 kl. 18.30-20.30

Der vil være tilmeldingspligt. Når vi ved hvor mange, der ønsker at deltage, finder vi egnede lokaler, som både tilgodeser vores workshopforløb og tager hensyn til de gældende Corona-restriktioner.

Spørgsmål?

Har du nye spørgsmål, er du velkommen til at sende dem til 0710helhedsplan@boligafdeling.dk. Vi vil besvare spørgsmålene løbende i nyhedsbrevene, jf. bilag til dette nyhedsbrev.

Da dette er det sidste nyhedsbrev i år, vil vi gerne benytte lejligheden til at ønske jer alle en rigtig god jul og godt nytår.

På vegne af byggeudvalget
Nanna Aae Christensen
Prj.leder, DAB Byg & Reno.



BAGGRUND



Søgården

Gladsaxe almennyttige Boligselskab er administreret af DAB

Boliger er beliggende på: Krogshøjvej, Vibevænget, Snogebakken, Salamandervej og Løvfrøvej, 2880 Bagsværd, Gladsaxe Kommune

Beskrivelse:

Søgården er opført i 1950'erne af arkitekterne Hoff & Windinge og fremstår som en fin bebyggelse med en unik situationsplan, med fritliggende mindre huse med 3-værelsesboliger i en grøn "haveby".

Afdelingen består af:

156 fritliggende boliger på 68-77 m², fordelt på type A, B, C og D.

2 rækkehuse på 73-84 m²

4 ungdomsboliger på 29-33 m²

162 boliger i alt

Samlet boligareal 11.642 m²

De fritliggende boliger har alle et indbygget udhus/hobbyrum/koksrum på ca. 12 m²

En del har herudover et fritliggende skur på 9-18 m²

Der er opført en del havestuer, sammenbygget med boligerne, de er på hver ca. 22 m²

Der er herudover fælleshus, vaskeri, samt garager.

Myndighedsforhold:

Bebyggelsen har bevarings værdi klassen SAVE 4.

Lokalplan 66, Haspegård kvarter vest dateret 1990 er gældende.

Lokalplanen skal sikre, at helhedsindtrykket af bebyggelsen og dens ydre fremtræden bevares, herunder at ændringer i materialer, farver og udformning af facader, tage, vinduer og døre skal godkendes af Gladsaxe Kommune.

TEKNISKE UNDERSØGELSER

Med baggrund i tidligere tilstandsrapport af juni 2013 udført af Torkil Laursen A/S, Rådgivende Ingeniørfirma, samt driftens udfordringer med tiltagende problemer med fugt og skimmelsvamp, med et stigende antal tomgangsboliger, som ikke kan lejes ud, kan bebyggelsens problemer overordnet set kort beskrives således:

- Fugtopstigning fra krybekældre
- Fugtige facadevægge
- Dårligt isolerede vægge
- Utætte og udtjente tage
- Skimmelsvamp – dårligt indeklima

EKAS Rådgivende Ingeniører A/S blev koblet på sagen i 2017. Efter granskning af problemstillingerne og besigtigelser/indledende undersøgelser på stedet, har det vist sig, at det særligt er krybekældrene, der er omdrejningspunkt for indeklimaproblemerne i boligerne.



Med udgangspunkt i denne erkendelse er der blevet gennemført forskellige undersøgelser:

1. Undersøgelse af jordbundsforhold i og omkring krybekældrene
2. Mulighed for etablering af omfangsdræn
3. Virkningen af en efterisolering af soklerne
4. Betydningen af den tidligere foretagne efterisolering af krybekældrene
5. Radonproblematik – hvordan sikres det, at radonniveauet nedsættes?
6. Tilstand af fugtstandsende membran mellem sokkel og murværk

I det følgende beskrives kortfattet de forskellige undersøgelser og hvad konklusionen på dem er:

Ad 1. Undersøgelse af jordbundsforhold i og omkring krybekældrene

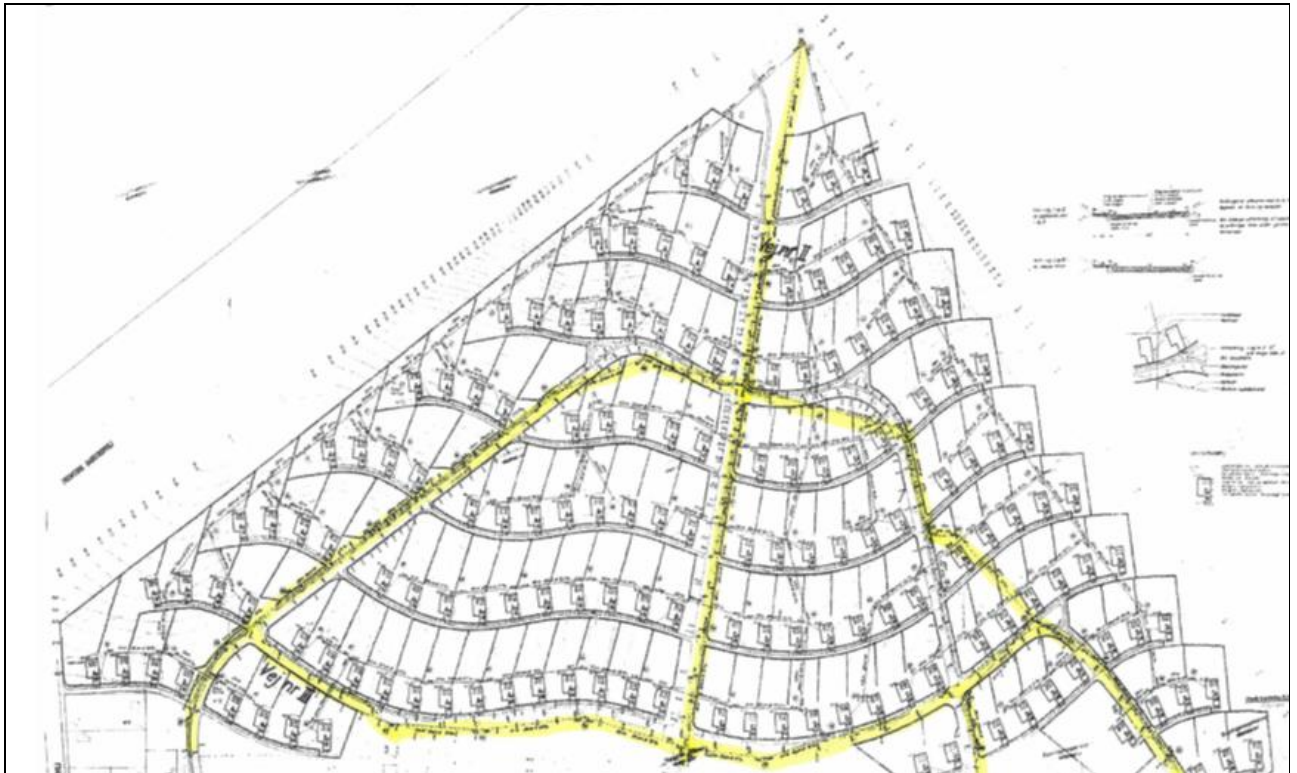
Jordbundsundersøgelserne blev udført af Geoteknisk Institut (GEO). Undersøgelsen viste bl.a., at jorden under muldlaget overvejende udgøres af fed lerjord med ringe permeabilitet, dvs. ringe drænende effekt.

GEO konkluderede derfor, at man ikke kan anbefale, at vandet, fra eksempelvis nye omfangsdræn omkring husene, ledes til faskiner på grunden.

Ad 2. Mulighed for etablering af omfangsdræn

Vandet fra et evt. omfangsdræn kan ikke ledes til faskiner på grunden, jf. ovenstående konklusion fra GEO. Der er derfor kun den mulighed tilbage, at vandet

ledes til et regnvandsledningsnet. Problemet er dog, at ikke findes noget regnvandsledningsnet på grundene i Søgården – kun hovedledninger i "hovedvejene".



Regnvandsledningsnettet løber kun i "hovedvejene" – der er ikke ledninger til de enkelte matrikler

Etablering af et helt nyt regnvandsledningsnet ud til de enkelte matrikler vil andrage i størrelsesorden ca. 30 mio. kr., hvilket skønnes ikke at kunne rummes i helhedsplanen.

Konklusionen er derfor, at vandet fra omfangsdrænene ikke vil kunne bortledes og dermed kan der ikke etableres dræn.

Ad 3. Virkningen af en efterisolering af soklerne

For at hindre fugtindtrængen i krybekældrene har man set på, hvor stor en virkning en fugtisolering af den udvendige side af soklerne, som også delvis er vægge i krybekældrene, vil have. Soklerne ligger under terræn, idet facademurstenene fortsætter ned under terræn.



Murstenene fortsætter ned under terræn, og på billedet th. er stenene fjernet og kun soklen står tilbage.

Selvom man fugtisolierer soklen, vil der stadig kunne ske fugtindtrængen op gennem bunden af soklen og op gennem bunden i krybekældrene, som kun består et klaplag af relativ åben og porøs beton. Der vil også kunne ske nogen fugtindtrængen igennem facadestenene, alt efter hvor den fugtstandsede membran er placeret og hvor godt den virker.

Konklusionen er, at en efterisolering af soklerne kun vil have en begrænset effekt på fugtindtrængningen i krybekældrene.

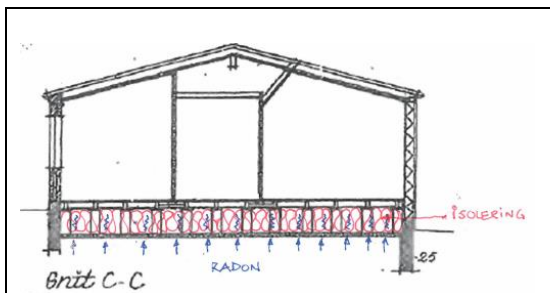
Ad 4. Betydningen af den tidligere foretagne efterisolering af krybekældrene

Krybekælderdekkene er på et tidspunkt blevet efterisoleret. I mere end 60% af husene er hele hulrummet i krybekældrene under gulvene fyldt op med indblæst isoleringsgranulat. Når krybekældrene er fyldt op med isolering, kan der ikke ske en udluftning, der kan sikre bortventilering af fugtophobningen fra undergrunden.

Konklusionen er, at efterisoleringen er årsag til klimaforandringer i krybekælderkonstruktionen, som giver gunstige betingelser for skimmelvækst. Dette er veldokumenteret og anført i bl.a. BYG-ERFA blade.

Ad 5. Radonproblematik – hvordan sikres det at radonniveauet nedsættes?

Radon er en radioaktiv gas, som findes naturligt i undergrunden. Herfra kan den sive ind i boliger. Radon kan være sundhedsskadelig for beboerne. Der er foretaget en stikprøvevis radonundersøgelse i bebyggelsen der viste, at 40% af prøverne havde et radonniveau, der ligger mellem 2-4 gange over myndighedernes grænseværdier. Der er dermed behov for at iværksætte tiltag, som kan nedsætte radonniveauet i boligerne. Når krybekældrene er fyldt op med isolering, er det ikke muligt at foretage en effektiv bortventilering af radon fra undergrunden.



I mere end 60% af husene er hele hulrummet i krybekældrene under gulvene fyldt op med indblæst isoleringsgranulat.

Konklusionen er, at ved en bibeholdelse af krybekældrene, kan der ikke sikres et tilstrækkeligt lavt radonniveau i boligerne.

Ad 6. Tilstand af fugtstandsede membran mellem sokkel og murværk

Som udgangspunkt burde der være indlagt en fugtstandsede membran (asfaltpap) i de murede facadevægge mellem sokkel og overliggende murværk. Ved nedrivningen af brandtomten på Snogebakken 31 kunne det konstateres, at der de fleste steder var indlagt en sådan membran, men tilstanden af den var mangelfuld. Den indlagte asfaltpap var porøs, manglede nogle steder og var i stykker næsten alle steder.

Konklusionen er, at ved en bibeholdelse af de murede facader vil der fortsat kunne ske en fugtopstigning i væggene.



Membran mellem sokkel og facademurværk er porøs og mangelfuld.

Samlet konklusion vedr. krybekældrene

I kort stikordsform har undersøgelserne vist følgende:

- Nødvendigt omfangsdræn kan ikke etableres.
- Efterisolering af soklerne vil ikke virke tilstrækkeligt.
- Efterisoleringen i kældrene giver skimmelvækst.
- For højt radonniveau i boligerne kan ikke reduceres tilstrækkeligt.
- Der vil fortsat kunne ske en fugtopstigning i væggene fra sokkel og krybekælder.

Den samlede konklusion er, at indeklimaproblemerne ikke vil kunne løses, hvis krybekældrene bibeholdes. Krybekældrene bør derfor sløjfes og erstattes af nye terrændæk.

Problematikken og undersøgelserne er undervejs drøftet med Landsbyggefonden og de er enige i denne konklusion.

Hvad indebærer en sløjfning af krybekældrene og etablering af nye terrændæk?

Følgende arbejder vil være nødvendige:

- Alle gulve og ikke-bærende indervægge skal fjernes
- Isolering, understøtninger mv. i krybekælder fjernes
- Krybekælder fyldes delvis op med eksempelvis Leca-sten
- Resten af hullet isoleres og danner underlag for nyt terrændæk
- Der etableres et nyt terrændæk i eksempelvis beton
- På nyt terrændæk rejses nye lette indervægge og etableres nyt gulv

Hvad er der så tilbage af den eksisterende bygning?

Der vil kun være følgende 3 bygningsdele tilbage:

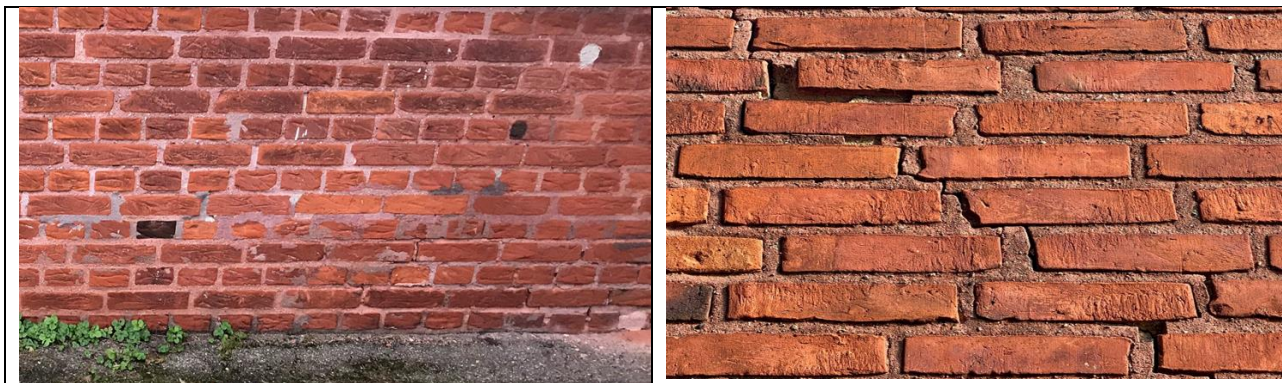
- De murede vægge
- Tage og lofter
- Annekset ved indgangen

De murede facadevægge

Der er kun 70 mm isolering i hulmurene, og en del steder er denne isolering faldet noget sammen.

Der er en hel del kuldebroer, de steder der er fuldt udmuret, bl.a. omkring vinduer og døre, ved sokler, ved murafslutninger mv. Der er dårlige og porøse fuger og beskadigede sten i et vist omfang.

Der er en utæt fugtspærre mellem murværk og sokkel.



Tilstand

- **Dårligt isolerede vægge**
- **Skader på sten og fuger**
- **Utæt fugtspærre mellem sokkel og murværk**

Tage og lofter

Dårlig og slidt tagbeklædning. Isolering opfylder ikke nuværende krav. Dårlige ventilationsforhold i tagkonstruktionen. Risiko for uforudsigelige svigt og skader i tagkonstruktionen som følge af den nedbrudte tagbelægning og de dårlige ventilationsforhold. Det vil være påkrævet med en ny loftsbeklædning indvendigt.



Ventilationsforholdene i tagkonstruktionen er dårlige. Lofter skal skiftes ud.

Tilstand

- **Dårlig tagbelægning**
- **Dårlig udluftning i tag og for lidt isolering**
- **Risiko for uforudsigelige svigt i tagkonstruktionen**

Annekset ("koksrummet") ved indgangen

Væggene er dårligt isolerede og uden membran. Der er for lille loftshøjde til beboelse. Der er ikke mulighed for effektiv udluftning. Der er risiko for skimmelsvampeangreb.



Ingen eller mangelfuld vægisolering. For lille rumhøjde. Ved foto th. er indvendig efterisolering nedrevet på grund af skimmelsvampeangreb.

Tilstand

- **Dårligt isolerede vægge uden membran**
- **Lille loftshøjde**
- **Dårlig udluftningsmuligheder og risiko for skimmelangreb**

Samlet konklusion

De omfattende undersøgelser viser, at det er nødvendigt at udskifte krybekældrene og etablere nye terrændæk.

Bedømt ud fra både et teknisk og et økonomisk perspektiv vurderes det, at de murede ydervægge, tag og anneks ligeledes bør udskiftes helt.

Dermed er man fremme ved en såkaldt nedreoveringsløsning, hvor man river det eksisterende hus ned og opfører en ny konstruktion på "fodaftrykket" af det gamle hus.

Den samlede vurdering lægger særligt vægt på, at anlægsudgiften kun vil være marginalt større ved en nedreovering, fremfor en almindelig reovering. Usikkerheden i relation til omfanget af uforudsigelige udgifter vil tillige være elimineret. Slutteligt vil det være en fremtidssikring af bebyggelsen, ikke at bygge videre på dårlige og skadede bygningsdele.

RENOVERING SOM GENOPFØRELSE

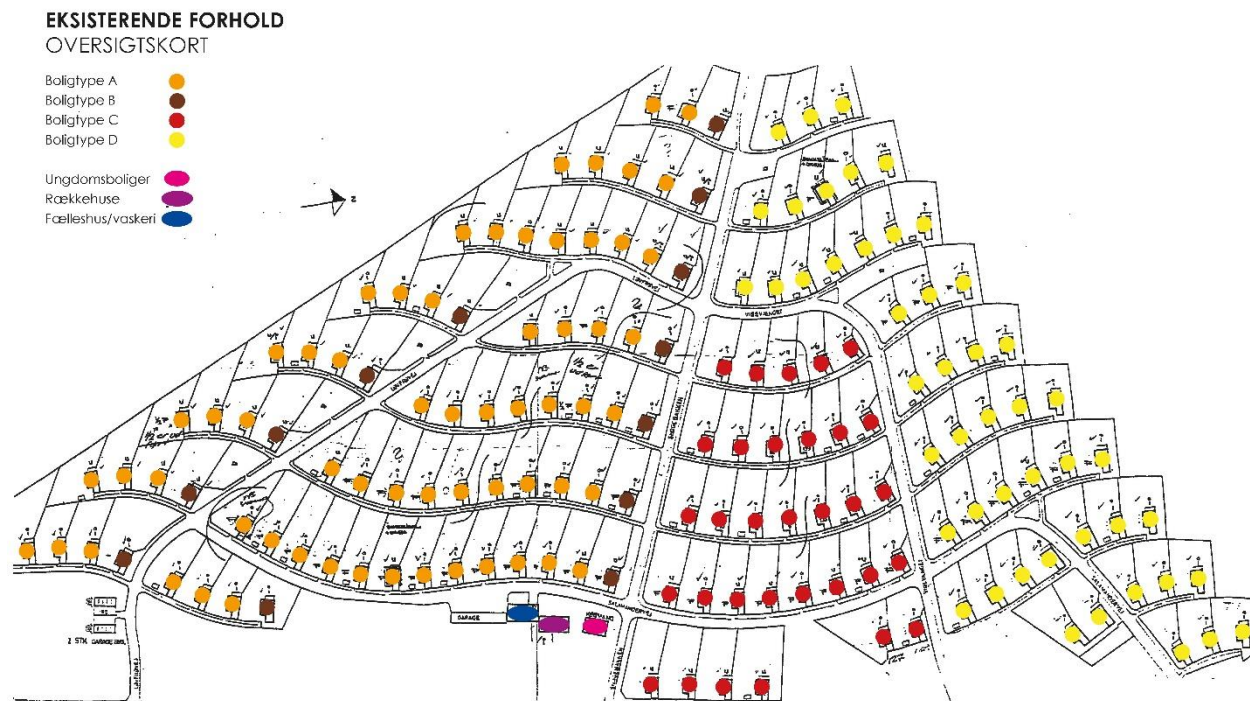
Det er efter flere års undersøgelser af skader, byggeteknik og økonomiske overslag konkluderet, at den renovering der er behov for, vil være så gennemgribende, at der reelt set bliver tale om en genopførelse. En genopførelse af boligerne er den mest rentable måde at fremtidssikre bebyggelsen på, og derudover giver den samtidig mulighed for en modernisering og variation af boligtyperne.

Eksisterende boligtyper og boligernes placering

De 4 eksisterende boligtyper er forholdsvis ens i indretning og med en størrelse på 68-73 m². Der er ikke stor udskiftning blandt beboerne i afdelingen. Da beboerne typisk bliver boende i bebyggelsen i mange år, kan de ikke flytte til en boligtype med mere plads i de år, hvor de har hjemmeboende børn. I dag sker det derfor ofte at børnefamilier indretter et ekstra (ulovligt) værelse i "koksrummet". Derudover etableres havestue, der principielt fungerer som dagligstue, for overhovedet at kunne være i boligen.

Der er også set eksempler på, at beboere har indrettet annekser i haven for at imødegå behovet for mere plads i boligen. Der er derfor ønske om og behov for, at variere boligstørrelserne i helhedsplanens fornyelse af boligerne.

De fleste boliger er placeret med en facade i skel mod naboens have. I denne facade er der kun placeret højsiddende vinduer og ingen værelser eller opholdsrum, for derved at undgå indbliksgener. Det er dog en udfordring for beboerne, at man åbner et vindue ud til naboens have, f.eks. når man lufter ud i badeværelse eller køkken. Det er også en begrænsning af indretningsmulighederne af boligen og placering af værelser og opholdsrum, at der ikke kan placeres større vinduer i den ene gavl.



A**B****C****D**

Eksisterende boligtyper

Farver illustrerer forskelligheder i placering af toilet og bad

Nye boligtyper

Der er et ønske om og behov for, at bebyggelsen genopføres med en større variation i boligtyper og størrelser. Boligernes størrelse kan øges ved at tillægge det tidligere uopvarmede vindfang og koksrum til boligarealet. En større boligtype kan være med

plads til 1-2 ekstra værelser. Boligerne vil således fremover kunne henvende sig til mange forskellige beboere, lige fra enlige ældre til store børnefamilier.

Boligerne moderniseres og en stor del af boligerne vil blive indrettet som såkaldte tilgængelige boliger.

Boligerne opføres med en indbygget fleksibilitet i værelsesantal, så der kan etableres flere eller færre værelser ved at tilføje eller fjerne lette vægge, som står ovenpå gulvbelægningen.

Samtidig er det intentionen, at udforme mindst en mindre boligtype med areal svarende til boligarealet i dag.

Tilgængelige boliger er familieboliger, der lever op til den almindelige bygningsstandard i dag. Det betyder, at boligerne er indrettet, så eksempelvis badeværelset er stort nok til, at man kan komme rundt i en kørestol. Boligerne er derfor også egnede til personer med fysiske funktionsnedsættelser, men der er ikke særligt handicapudstyr i boligerne.

Placering og bebyggelsesplan

Den eksisterende bebyggelses karakter af grøn have-by fastholdes i princippet med samme adgangsveje, parkeringspladser, stier, beplantning og fælles udearealer, som der er i dag.

Haverne fastholdes ligeledes med plads til individuel beplantning og udfoldelse.

Genopførte boliger placeres i nordøstlige hjørner af haverne, som i dag. Der er et ønske om f.eks. 1 meters afstand til nabohave, ved etablering af hæk i nabohave, eller ved at flytte huset lidt længere ind på grunden. Det vil give større frihed i forhold til boligernes planløsning.

Der vil blive designet en ny overdækning, havestue og et fritliggende skur, som passer til de nye huse. De beboere som har overdækninger og havestuer, der er godkendt af Gladsaxe Kommune og afdelingen i dag, vil få en ny i forbindelse med helhedsplanen.

Det er et ønske fra Gladsaxe Kommune, at der indarbejdes mere åbenhed mod byen og inde i bebyggelsen.

Beboerinddragelse

Det er vigtigt, at beboerne inddrages i processen. Der udarbejdes oplæg til boligplaner som bearbejdes på 2 workshops med beboerne i det første kvartal af 2021.

Bearbejdningen vil omhandle indretning af boligerne, samt størrelse og typevarianter. Beboerprocessen afsluttes med den endelige afstemning om helhedsplanens gennemførelse på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Facadeskitser som eksempel



ØKONOMI

Helhedsplanens anlægssum er 330.452.000 kr. I forbindelse med helhedsplanen indfries restgæld, samt akkumuleret underskud i driften på i alt 17.600.000 kr. Derved bliver helhedsplanens samlede anlægssum i alt 348.052.000 kr.

Når en helhedsplan er støttet af Landsbyggefonden betyder det, at det er en række tilskuds- og støttemuligheder til rådighed. Landsbyggefonden giver bl.a. ydelsesstøtte på de støttede lån og driftsstøtte til kunstigt at sænke huslejen.

De støttede arbejder udgør i alt ca. 128.147.000 kr. Landsbyggefonden, Gladsaxe almennyttige Boligselskab og Gladsaxe kommune bidrager derudover med midler i form af kapitaltilførsel, fællespuljetilskud og tilskud fra selskabets dispositionsfond. Gladsaxe almennyttige Boligselskab bidrager med løbende støtte fra selskabets dispositionsfond til yderligere at sænke huslejen på de ustøttede lån. Søgården bidrager selv ved at gennemføre besparelser i driften, fordi en (ny)renoveret afdeling er billigere at drifte og vedligeholde.

Huslejekonsekvens

I forbindelse med helhedsplanen vil huslejen **stige med 5%**. Huslejestigningen træder i kraft, når beboeren flytter ind i en nyrenoveret bolig, og beregnes på grundlag af den faktiske husleje, der er gældende på tidspunktet for tilbageflytning.

I forbindelse med helhedsplanen bliver der etableret nyt køkken og bad i samtlige boliger, da alle fundamenter nedrives. Nyt bad og køkken vil være indeholdt i den fremtidige husleje. Altså bortfalder eksisterende moderniseringstillæg for køkken og bad.

Behovet for reovering forsvinder ikke med et 'nej'

Hvis resultatet af beboerafstemningen i sommeren 2021 er et 'nej' til helhedsplanen, vil der stadig være et stort reoveringsbehov i afdelingen:

- 10+ skimmelramte tomgangsboliger skal istandsættes
- Herudover forventes et antal yderligere reoveringer årligt
- Kloakker - spildevands og regnvandsledninger har skader
- Tage - er nedslidte
- Fugtige krybekældre - genererer skimmelrisiko og indeklimaproblemer
- Kolde ydervægge - medfører risiko for skimmelsvampeangre
- Faskiner - problemer med tilstrækkelig nedsivning

Detaljer i økonomien og huslejekonsekvensen for det enkelte lejemål forelægges i temaavisen og på beboerorienteringsmøde, forud for det besluttende ekstraordinære afdelingsmøde.

BEBOERINDDRAGELSE

I løbet af foråret 2021 vil der blive afholdt et workshopforløb for beboerne. Det vil være en fordel, hvis interesserede beboere deltager i hele forløbet, da dette sikrer en bedre dialog.

Der vil blive afholdt følgende:

Introduktion til workshopforløb,
beboerorienteringsmøde: Mandag den 8. februar kl. 18.30-20.00

Workshop 1: Torsdag den 4. marts kl. 18.30-20.30

Workshop 2: Torsdag den 8. april kl. 18.30-20.30

Der vil blive omdelt invitationer til workshopforløbet i starten af 2021. Af hensyn til corona-restriktioner og planlægning vil der være tilmeldingspligt.

GENHUSNING

Omfanget af renoveringen betyder, at alle beboere skal genhuses i den periode, hvor deres bolig renoveres. Vi forventer, at en genhusning varer ca. 6 måneder.

Arbejdet vil blive planlagt, så beboeren kan flytte fra egen bolig senest muligt og flytte tilbage tidligst muligt.

Hvis helhedsplanen vedtages, vil ventelisten blive sat i bero. Der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent fra DAB til beboerne i Søgården. Genhusningskonsulenten vil gennemføre personlige samtaler med alle beboere, for at afklare behov og ønsker. Det er genhusningskonsulentens ansvar at koordinere med byggesagen og sikre, at lovgivningen om genhusning følges.

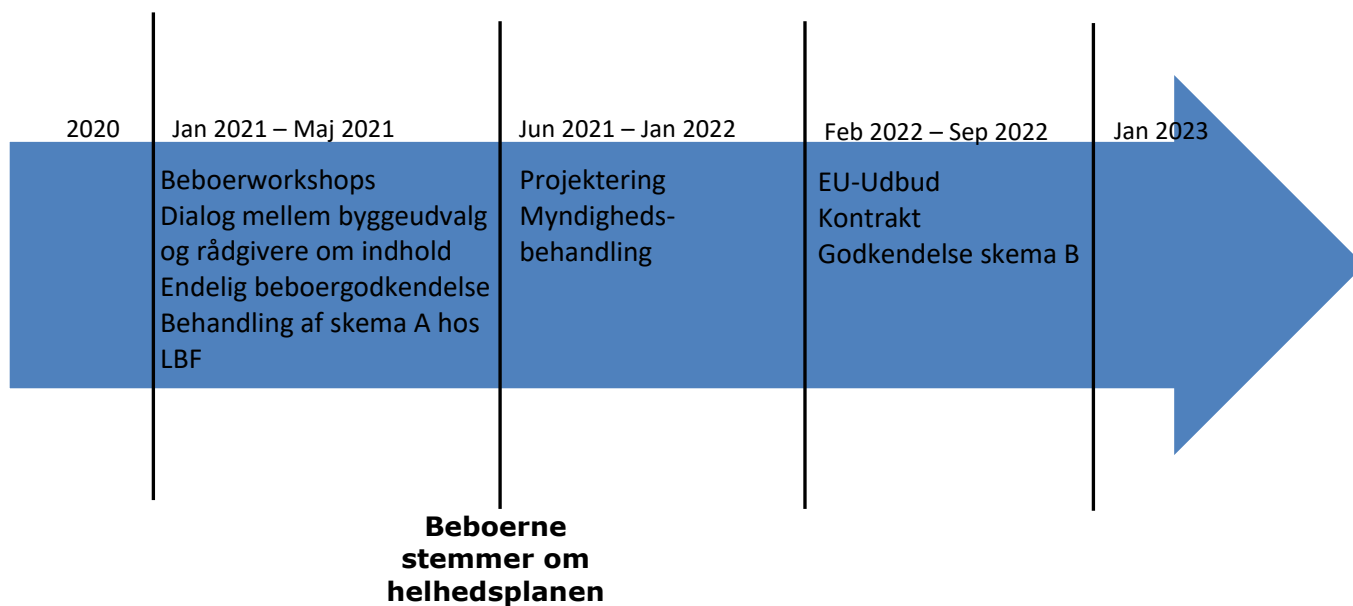
Når ventelisten sættes i bero, vil der i forbindelse med evt. udflytninger blive udtaget et antal boliger, som fremlejes tidsbegrænset, indtil boligerne skal anvendes til genhusning. Disse boliger bliver efter byggesagens afslutning genudlejet på almindeligvis.

Hvis der ikke er genhusningsboliger nok, kan de blive nødvendigt at opstille beboelsespavilloner til formålet. Dette er dog en langt dyrere løsning end en traditionel genhusning.

Der vil blive tilknyttet et flyttefirma til sagen, som i samarbejde med genhusningskonsulenten vil håndtere alle flytninger i forbindelse med genhusningen, og udgiften til flytning er en del af byggesagens samlede budget.

TIDSPLAN

Nedenstående tidslinje skitserer overordnet den forventede tidsplan frem mod byggeriets udførelse, såfremt helhedsplanen vedtages.



Bilag til Nyhedsbrev nr. 7 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710@dabbolig.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 6

Spørgsmål til: Boliger

Spørgsmål:	Svar:
Hvad skal der ske med de boliger, hvor rådgiver ikke har været inde og registrere standen?	En helhedsplan er en samlet plan for renoveringen af afdelingen. Alle huse vil således blive renoveret i samme grad.
Hvor mange boliger har rådgiver været inde og registrere standen i?	I alt 37 boliger, svarende til 23%
Hvorfor er de nye huse vist større end de gamle huse?	Vi kan se at en del beboere har inddraget bl.a. annekshobbyrum/koksrum til beboelse. Det er ikke lovligt, og kan ikke retableres. Derfor ønsker byggeudvalget, at der er alternativer til de beboere som mangler pladsen. Derudover vil de nye ydervægge være tykkere pga. mere isolering, og for ikke at tage af de allerede relativt små boliger, bliver isoleringen lagt udenpå.
Kommer der forskellige boligtyper, ligesom der er i dag?	Ja. De tegninger der blev vist på orienteringsmødet den 16. oktober 2020 var udelukkende eksempler på indretning.
Mål på de tegninger, der blev vist på orienteringsmødet den 16. oktober stemmer ikke overens med mål i de eksisterende huse.	De nye tegninger er tegnet på baggrund af det eksisterende tegningsmateriale. Der er givetvis variationer i målene husene imellem, da de jo er bygget i hånden.
Hvorfor er hobbyrummet blevet nedlagt i de nye tegninger?	Vi kan se, at en del beboere har inddraget bl.a. annekshobbyrum/koksrum til beboelse. Det er ikke lovligt, og kan ikke retableres. Derfor ønsker byggeudvalget, at der er alternativer til de beboere, som mangler pladsen.
Kan der komme indvendige mål på tegningerne, så vi kan se hvor store rummene bliver i fremtiden	Den endelige indretning af boligerne er ikke fast endnu, da denne tages op på workshops i det nye år. Når boligerne er færdigtegnet, kommer der indvendige mål på tegningerne.
Vil der komme skrå eller vandrette lofter?	Begge dele. I entreen vil der være vandret loft, da det er her ventilationsrørene fordeler den friske luft. Hvorvidt der skal være vandrette lofter i nogle af værelserne, og dermed mulighed for hems ovenover, er noget som tages op på workshops i det nye år.

Bilag til Nyhedsbrev nr. 7 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710@dabboldig.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 6

Kræver myndighederne at renoverede huse skal bygges ovenpå eksisterende fundamenter, således at de ydre bygningsmål ikke kan ændres?	Som udgangspunkt har vi fået tilladelse til at inddrage anneks til beboelse, og derudover er det tilladt at tillægge den ekstra isoleringstykkelse til ydermålene. Såfremt der er ønsker om at øge yderligere eller flytte husene, vil det kræve at der ansøges om dispensation hertil.
Er der krav fra Kommunen om, at facader skal være rød mursten og sort bræddebeklædning, samme taghældning med bølgeplader?	Vi skal henholde os til Lokalplan 66, Haspegård Kvarter, vest, som foreskriver, at såfremt der er ønske om at ændre på materialer, farver, udformning mv. skal byrådet godkende dette.
Hvorfor er depotrummet i de nye boliger ikke større?	Depotrummet skal indeholde teknik og derudover også have plads til opbevaring. Såfremt depotrummet øges, vil den tage yderligere plads fra boligens øvrige rum.
Hvorfor er der vist en vask i depotrummet?	De plantegninger, der blev vist på orienteringsmødet i oktober, er eksempler på indretning. Der er vist en vask for at illustrere, at rummet også kunne anvendes som et bryggers.
Der er ikke plads til at opbevare sit tøj i værelserne.	Det tilstræbes at rummene i de renoverede boliger er samme størrelse som i de eksisterende boliger.
Hvordan bliver de fremtidige boliger opvarmet?	Fremadrettet vil boligerne blive opvarmet med fjernvarme, som også er tilfældet i dag.
Vil der være adgang til loftrum i de nye huse?	Hvorvidt der skal være vandrette lofter i nogle af værelserne, og dermed mulighed for hems ovenover, er noget som tages op på workshops i det nye år.
Kommer der nye skure?	Ja. Der vil blive etableret nye skure ud mod stierne.
Hvad med boligstørrelsen?	Vi opererer med, at der også vil være boligtyper af samme størrelse som i dag.
Hvorfor ikke fortætning?	En fortætning er en helt anden sag, hvor vi så ville skulle opføre nybyggeri. Det vil kræve en anden finansiering og en ny lokalplan.

Bilag til Nyhedsbrev nr. 7 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710@dabboldig.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 6

	Derudover vil støjforholdene i afdelingen sætte begrænsninger på, hvor og om vi kan få lov til at bygge nyt.
Planer med skure?	Det er endnu ikke afklaret. Vi vil orientere nærmere om dette i forbindelse med temaavisen.
Boligerne bliver mindre pga. tykkere vægge	Det er korrekt. Vi skal leve op til regelsættet i det gældende bygningsreglement, og derfor kan de gamle og nye boliger som sådan ikke sammenlignes.
Køkkenet mod nord – svært at lukke vindue foroven	Boligernes placering på grundene gør, at der i en del boliger ikke vil kunne etableres almindelig størrelse vinduer mod nord på grund af indbliksgener.
Udvendig vandhane sidde hos naboen?	Specifikke forhold og ønsker til boligerne kan vi drøfte på workshopforløbet.
Inddragelse til hæk mod naboen?	Vi er i gang med at afklare, om det vil være muligt.
Sker der noget med garagerne?	Dette er under afklaring i forbindelse med projektindholdet.

Spørgsmål til: Økonomi / husleje

Spørgsmål:	Svar:
Er renovering af regnvandsledning med i budgettet?	Der er afsat beløb til renovering af kloak mv. i jord.
Er der i budgettet medregnet omlægning af vandledninger, fjernvarmeledninger, El-kabler, bredbåndskabler og telefonkabler i jorden, samt flytning af vandmålere, El-tavler og fjernvarmemålere i bebyggelsens huse?	Der er afsat beløb til etablering af nye huse alt inkl.
Er der i budgettet medregnet flytning af udvendige fjernvarmeteknikskabe (Grønne) til nyt depot og teknikrum?	Der er afsat beløb til flytning af fjernvarmeunits.
Er der i budgettet medregnet lægning af ny asfaltbelægning på stierne, da eks. asfalterede stier vil blive mere eller mindre ødelagt af entreprenørernes maskiner i byggeperioden?	Der er afsat beløb til retablering /opgradering af fælles adgangsstier.

Bilag til Nyhedsbrev nr. 7 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710@dabbolig.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 6

Er der i budgettet medregnet forbedring af belysning af stierne med kortere afstand mellem lysmaster, da mange stier er dårligt belyst.?	Der er afsat beløb til opgradering af belysning på fælles adgangsstier.
Er der tilskudsordninger vi kan gøre brug af.	Ja. Vi vil orientere om projektets økonomi og hvordan finansieringen er sammensat, herunder evt. tilskud mv. på orienteringsmøde den 30. november.
Kan der komme solceller på tagene?	Det er ikke medregnet, da anlæggene bliver for små til at være rentable.
Hvor meget kan vi spare i varmeudgifter?	Det er meget individuelt og afhænger af den enkelte beboers forbrugsmønster. Langt de fleste vil dog spare, også dem med uhensigtsmæssigt forbrugsmønster.
Vil udvidelse af boligerne påvirke størrelsen på ejendomsskatterne?	Så længe udvidelse af boligarealet ligger indenfor rammerne af den nuværende lokalplan, vil det ikke få betydning for ejendomsskatten. Dette skyldes, at boligudvidelsen udelukkende vil påvirke ejendomsværdien, der ikke er genstand for ejendomsbeskatning på ejendomme i almene boligorganisationer.
Hvordan er man nået frem til et budget på 330 mio. kr.?	Vi redegør for projektets økonomi på orienteringsmødet den 30. november.
Hvor meget vil huslejen stige pr. måned?	Vi redegør for projektets økonomi på orienteringsmødet den 30. november.
Hvor store huslejestigninger er det lovligt at gennemføre i det almene?	Der er som sådan ikke et loft for huslejeforhøjelser i den almene boligsektor. Der er balanceleje, hvorfor indtægterne skal svare til udgifterne.
Kunne være dejligt med beregninger på huslejen nu.	Vi har ikke kunnet nå at beregne fremtidige huslejer endnu. Vi vil orientere om fremtidig husleje i forbindelse med temaavisen.
Der er nogle beboere som ikke kan komme tilbage pga. huslejen. Boligerne bliver bare noget helt andet end i dag.	Det er korrekt. Vi kan desværre ikke tilgodese alle beboere når vi gennemfører disse store helhedsplaner.
Stiger huslejen mere inden igangsætning?	Nej.

Bilag til Nyhedsbrev nr. 7 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710@dabbolig.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 6

348 mio. – kan det holde?	Budgettet er udarbejdet på baggrund af erfaringstal fra lignende sager. Såfremt der sker noget som gør, at den vedtagne husleje ikke kan holde, vil der enten skulle skæres i projektet eller godkendes en ny huslejestigning.
Stille eksempel op – hvad sker der hvis helhedsplanen ikke godkendes?	Det vil vi orientere nærmere om dette i forbindelse med temaavisen.
Hvem godkender huslejen?	Det gør beboerne. I det almene er der balanceleje, som betyder at afdelingens udgifter skal balancere med huslejeindtægterne.
Pensionister får ikke råd	Byggeudvalget lægger vægt på, at nogle boliger bliver samme størrelse som i dag, for at pensionister har råd.
Huslejestigningen, som kommunen godkender i morgen? Der står at økonomiudvalget skal godkende en huslejestigning på 16%.	Huslejestigningen beregnes på baggrund af den nye husleje, som I vedtog på afdelingsmødet, som er en stigning på 5%. Den træder i kraft 1. april 2021. Det er den husleje, som er udgangspunktet for beregning af den fremtidige husleje. Den ansøgning, der er sendt til kommunen er et worst-case scenarie. Altså den maksimale huslejestigning vi synes ville være acceptabel i nye boliger i Søgården, som er en huslejestigning på 10%. Efterfølgende har selskabet besluttet at øge det årlige rente- og afdragsfrie lån, så huslejestigningen bliver 5%.
Højt huslejeniveau – er ikke rimeligt, jf. kommunens svar på 1.000-1.200 kr.	De store grunde giver høje ejendomsskatter. Derfor er huslejen højere end i nærområdet. Husk at lejetillæg for køkken og bad forsvinder. Derudover bliver forbrugsudgifterne også lavere end de er i dag.
Kommer kommunen kun med 200.000 kr.?	Ja. Kommunen har ikke lovhjemmel til at bidrage med yderligere.
Husk koksrum også bliver indregnet	Såfremt boligerne bliver udvidet med koksrummet, vil m ² arealet også stige.
Hvad sker der med udestuer, der er afskrevet?	Det er endnu ikke afklaret. Vi vil orientere nærmere om dette i forbindelse med

Bilag til Nyhedsbrev nr. 7 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710@dabboldig.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 6

	temaavisen.
Udbud – skal man tage det billigste?	Vi opererer typisk med "bedste forhold mellem kvalitet og økonomi" så det ikke kun bliver en priskonkurrence. Denne type udbud har vi gode erfaringer med.

Spørgsmål til genhusning

Spørgsmål:	Svar:
Hvis man genhuser sig selv, skal man så selv betale for opbevaring af indbo, eller betaler byggesagen?	Ønsker du at genhuse dig selv, kan du få opmagasineret dit indbo eller dele af det, mens du er genhuset. Byggesagen dækker omkostningerne til opmagasineringen i genhusningsperioden. Du skal dog være opmærksom på, at du som udgangspunkt ikke få fat i dit indbo, når det er opmagasineret. Hvis du får behov for at tilgå dit indbo i genhusningsperioden, skal du selv afholde udgiften hertil.
Prioritering i permanent genhusning?	Permanent genhusning tilbydes efter boanciennitet i afdelingen. Vi anbefaler, at I taler med genhusningskonsulenten om det i forbindelse med genhusningssamtalen.

Spørgsmål til tidsplan:

Spørgsmål:	Svar:
Hvornår bliver tomgangsboligerne renoveret?	Alle boligerne bliver renoveret i den samme byggesag. Hvor i bebyggelsen det er bedst at starte er endnu ikke afklaret.
Hvor længe regner man med at hele byggesagen tager?	Vi forventer at den samlede byggetid vil være ca. 3 år.
Hvor lang tid tager projektet?	Vi regner med at byggetiden vil være omkring 3 år, men dette område er ikke behandlet endnu, så det kan godt ændre sig.