



DAB

TEMAAVIS

# Helhedsplan for Søgården

1. JUNI 2023



# Indhold

|  |           |
|--|-----------|
| <b>01 INTRODUKTION</b>                             | <b>4</b>  |
| Indledning   | 7         |
| Hvad er en helhedsplan?                            | 8         |
| Indhold i helhedsplanen                            | 11        |
| Spørgeskemaundersøgelse                            | 12        |
| Beboerworkshop                                     | 14        |
| Søgården nu  | 16        |
| Søgården i fremtiden                               | 18        |
| Udfordringerne i Søgården                          | 21        |
| Helhedsplan for Søgården                           | 22        |
| Hvorfor nedrenovering?                             | 24        |
| <b>02 BOLIGERNE</b>                                | <b>24</b> |
| De enkelte boligtyper                              | 28        |
| Oversigt over fordelingen af de nye boliger (kort) | 30        |
| • Lille  | 32        |
| • Mellem   | 34        |
| • Stor   | 36        |
| • Ungdomsboliger                                   | 38        |
| • Dobbeltthus                                      | 39        |
| Beboertilvalg og tilkøb                            | 40        |
| <b>03 ØKONOMI OG PROCES</b>                        | <b>42</b> |
| Økonomi og husleje                                 | 44        |
| Hvis du stemmer JA                                 | 46        |
| Hvis du stemmer NEJ                                | 47        |
| Huslejekonsekvenser                                | 48        |
| Annbefaling fra Byggeudvalget                      | 49        |
| Oversigt over boliger (liste)                      | 50        |
| Genhusning   | 52        |
| Persondata   | 53        |
| Byggeprocesser og etaper                           | 54        |
| Byggeplads og gener                                | 55        |
| Spørgsmål og svar / vigtige datoer                 | 57        |





# 01 INTRODUCTION



Kære beboer i Søgården

Denne temavise beskriver det, du og dine naboer skal stemme om på det ekstraordinære afdelingsmøde den 19. juni.

Temaavisen skal være med til at skabe et overblik over det arbejde, der skal udføres som led i helhedsplanen for renoveringen af boligafdelingen. Samtidig skal den give et indblik i økonomien samt konsekvenserne for afdelingen - og for dig som beboer.

Søgården er slidt, og en del boliger er ramt af skimmel. I øjeblikket står 32 boliger tomme, de 31 af dem på grund af skimmel. Det betyder, at der ikke bliver betalt husleje for de boliger, og det går ud over boligafdelingens og i sidste ende din og de andre beboeres økonomi. En gennemgribende renovering er nødvendig, og vi bør ikke udsætte den.

Gladsaxe almennyttige Boligselskab har nedsat et byggeudvalg, som gennem flere år har arbejdet med en plan for, at Søgården bliver ved med at være et attraktivt boligområde med sunde boliger. Byggeudvalget består af medlemmer fra afdelingsbestyrelsen og medlemmer fra boligselskabets bestyrelse. På møderne deltager desuden repræsentanter fra de tekniske rådgivere og medarbejdere fra DAB.

Hvis afdelingsmødet beslutter at gennemføre helhedsplanen med økonomisk hjælp fra Landsbyggefonden, Gladsaxe almennyttige Boligselskab og Gladsaxe Kommune, vil det betyde, at huslejen i gennemsnit stiger med 5 procent. Det svarer til, at en bolig på 70m<sup>2</sup> stiger fra cirka 7.800 kroner/måned til cirka 8.150 kroner/måned.

Hvis flertallet på afdelingsmødet stemmer 'nej' til helhedsplanen, siger vi også 'nej' til den økonomiske støtte.

For at opnå støtte fra Landsbyggefonden skal der være en helhedsplan, som ikke kun renoverer det mest nødvendige, men også løfter afdelingen generelt. At udvikle en helhedsplan tager tid, den vi nu præsenterer har taget otte år at komme frem til, og den er vores bedste bud på en fremtidssikring af Søgården. Vi mener ikke en anden helhedsplan vil være væsentligt anderledes i sit indhold.

Et alternativ til en helhedsplan er, at vi kun renoverer de 32 boliger, der står tomme, samt vand- og kloakrør i jorden. Det vil det koste cirka 93 millioner kroner og svarer til, at huslejen i gennemsnit stiger med 30 procent, eller at en bolig på 70m<sup>2</sup> stiger fra 7.800 kroner/måned til 10.140 kroner/måned.

Der er desværre ingen vej udenom en huslejestigning, uanset om vi stemmer 'ja' eller 'nej' til helhedsplanen. Med et "ja" til helhedsplanen får vi dog langt mere for pengene og en lavere huslejestigning på grund af den økonomiske støtte, der følger med.

God læselyst.

Med venlig hilsen

Byggeudvalget

# Hvad er en helhedsplan?

I denne temaavis sættes der fokus på renoveringen af Søgården. I håb om, at temaavisen vil give et godt overblik over den helhedsplan, som I skal stemme om i juni 2023.

## Sådan læses temaavisen

Først fortælles lidt om baggrunden og de forundersøgelser, der gik forud for helhedsplanen. Herefter gennemgås de planlagte renoveringsarbejder.

Du får også et overblik over projektets økonomi og de konsekvenser for huslejen, helhedsplanen vil få for beboerne i Søgården.

Og sidst men ikke mindst fortælles lidt om den kommende proces efter afstemningen, hvis helhedsplanen bliver vedtaget.

## Helhedsplan - En plan for renoveringer

En helhedsplan er en samlet renoveringsplan, hvor man ikke kun renoverer det, der er strengt nødvendigt, men hvor man også udfører nogle arbejder på bygningerne og i boligerne, som giver dem nogle nye og bedre kvaliteter.

Med denne helhedsplan er ønsket at løfte afdelingens generelle tilstand.

*Ved at gennemføre helhedsplanen sikrer I, at Søgården som helhed er en sund og attraktiv boligafdeling. Derudover sikrer I, at der i mange år fremover ikke skal gennemføres større renoveringsarbejder i afdelingen.*

## Sådan er helhedsplanen blevet til

Du sidder nu med det samlede forslag til en helhedsplan for Søgården. Det er en plan, der har været længe undervejs.

**2013** Der blev i 2013 udført en række tilstandsrapporter i afdelingen, som viste, at der er et renoveringsbehov med et omfang ud over normal vedligeholdelse.

**2015** Afdelingen fik udarbejdet oplæg til en renovering af Søgården. Denne blev til på baggrund af de tidligere tilstandsvurderinger samt ønsker og behov fra byggeudvalget og ejendomskontoret.

**2017** I maj kom repræsentanter fra Landsbyggefonden på besøg i afdelingen for at se på forholdene i Søgården.

Landsbyggefonden var positivt indstillet over for at yde økonomisk støtte til renoveringsprojektet, men en godkendelse af projektet kunne først forventes i år i 2021 eller senere.

**2020** Da folketinget i maj godkendte boligaftalen, fik det stor indflydelse på mange af de boligafdelinger, som ventede på at få godkendt deres projekter i Landsbyggefonden. Også for Søgården. Som en del af boligaftalen for 2020-2026, blev det nemlig besluttet, at Landsbyggefondens venteliste på støtte til helhedsplaner og øvrige renoveringsarbejder skulle afskaffes.

Det betød, at skema A skulle indsendes (godkendelse af overordnet økonomi og omfang) allerede inden årsskiftet.



Det ville have resulteret i en forceret beboergodkendelsesproces. Hverken Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdelingsbestyrelsen, byggeudvalget eller DAB fandt denne løsning optimal i forhold til beboerne i Søgården.

Vi har derfor, i samarbejde med Gladsaxe kommune, aftalt, at skema A med de overordnede rammer for helhedsplanens økonomi og konsekvenser for huslejen blev sendt til godkendelse hos Gladsaxe Kommune og Landsbyggefonden inden udgangen af 2020, betinget af, at beboerne efterfølgende stemmer 'ja' til helhedsplanen.

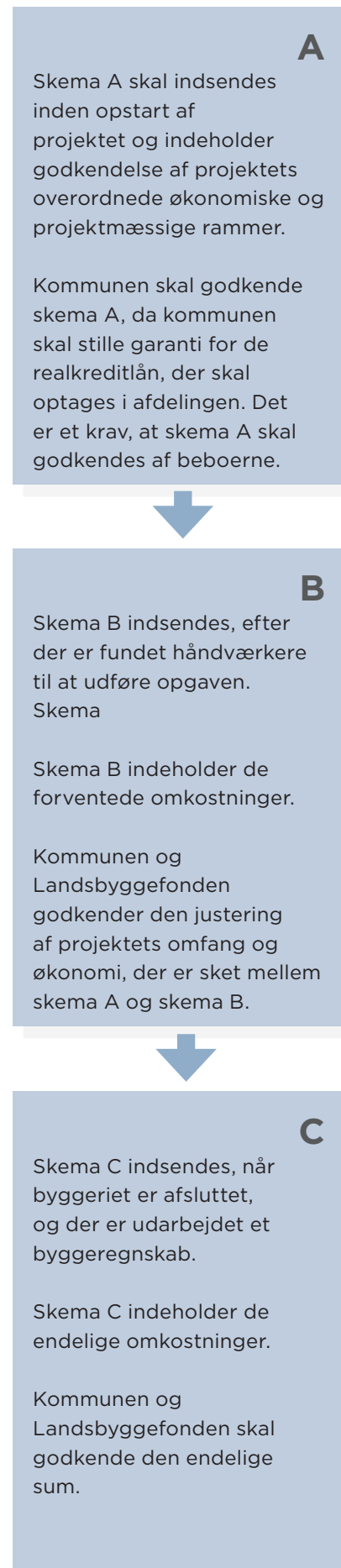
**2021 - 2022** Der er udført flere forundersøgelser af bygningsdele, herunder murværket. Forundersøgelserne har alle vist, at der ikke er genanvendelsespotentialer i bygningsdelene. Derfor er der ingen anden vej end at nedrive og genopbygge husene. Der er også gennemført en spørgeundersøgelse blandt afdelingens beboere.

I 2021 og 2022 har byggeudvalget, rådgivere og DAB derfor arbejdet på at udvikle og tegne huse, hvor kun dele af de eksisterende fundamenter bevares. Samtidig skal husene leve op til kommunens bevaringskrav, lokalplanen og bygningsreglementet. Samtidig er der et ønske om at modernisere boligerne.

Processen med kommunen har været meget lang, og der var først en afklaring på kravene til bygningernes ydre rammer i december 2022.

### Skema A, B og C

Skema A, B og C er en form for budgetter for, hvad det vil koste at gennemføre helhedsplanen.



### Hvorfor en helhedsplan?

Når der foreslås en helhedsplan, sker det på baggrund af grundige byggetekniske undersøgelser og overvejelser omkring bygningernes tilstand sat op imod afdelingens langsigtede økonomi. Ofte er konklusionen på de byggetekniske undersøgelser nemlig, at arbejderne er så omfattende og behovet for renovering så stort, at huslejen vil ende med at blive for høj, hvis der ikke kan opnås tilskud fra bl.a. Landsbyggefonden.

Når Landsbyggefonden tilbyder at yde støtte, ønsker de ikke blot at afhjælpe akutte problemer i en afdeling, men de ønsker samtidig at gennemføre en fremtidssikring af afdelingen, således at støtten rækker længst muligt.

En helhedsplan er således en løftestang til at få gennemført flere fremtidssikrende arbejder til gavn for afdelingen som helhed, end hvis de nødvendige almindelige vedligeholdelsesarbejder skulle gennemføres alene uden støtte fra Landsbyggefonden, og samtidig med en lavere huslejestigning.

### Hvad er Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden er de almene boligselskabers fælles opsparing. Landsbyggefonden er en fond, der støtter udviklingen af Danmarks almene boliger, for eksempel i forbindelse med renoveringsprojekter og ved byggeri af nye almene boliger.

Pengene kommer fra de almene boligforeninger, som løbende betaler til Landsbyggefonden.

### Forudsætter beboernes opbakning

Forslagene i helhedsplanen, som præsenteres i denne temaavis, vil kun blive til virkelighed, hvis I får økonomisk støtte fra Landsbyggefonden.

En forudsætning for, at I kan få støtte til renoveringen, er, at I som beboere kan godkende helhedsplanen. Derfor skal I stemme om helhedsplanen.

#### SPØRGSMÅL OG SVAR

Du har mulighed for at stille spørgsmål pr. email til 0710helhedsplan@boligafdeling.dk frem til onsdag den 7. juni kl. 8:00v

Du kan også aflevere dit spørgsmål på ejendomskontoret. Hvis du afleverer dit spørgsmål senere, kan du ikke forvente, at det bliver besvaret.

De samlede spørgsmål og svar vil blive omdelt senest fredag den 16. juni.

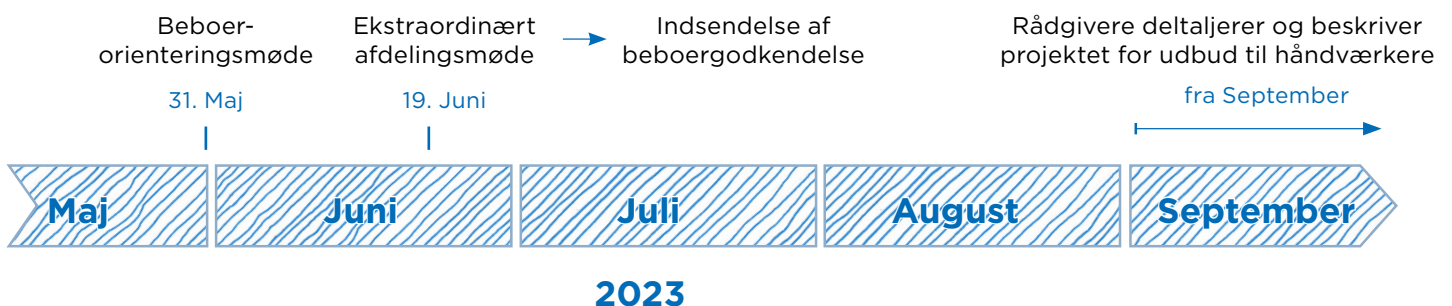
## OBS!

#### EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

HUSK at der er ekstraordinært afdelingsmøde mandag den 19. juni kl. 19 i Salen, Værebros Park.

På afdelingsmødet skal du som beboer stemme om helhedsplanen.

Beboerne, der deltager og stemmer ved det ekstraordinære afdelingsmøde er dem, der beslutter om helhedsplanen skal gennemføres.



# Indhold i helhedsplanen

## Landsbyggefondens tilbagemelding om støtte

Efter besigtigelsen i 2017 bekræftede Landsbyggefondens at den gerne vil støtte en helhedsplan i Søgården.

Landsbyggefondens støtter arbejder som afdelingens skimmeludfordringer og byggeskader.

I Søgården er der ikke særlig stor variation i boligstørrelserne. Landsbyggefondens vil gerne give støtte til, at boligerne forbedres indretningsmæssigt og samtidig løftes op til et nutidigt niveau, og kravene i bygningsreglementet. Landsbyggefondens vil også gerne give støtte til, at et antal boliger udvides, så der bliver større variation i boligstørrelserne.

Skemaerne her viser i hovedtræk, hvilke arbejder der kan og ikke kan opnå støtte fra Landsbyggefondens i helhedsplanen for Søgården.

*De enkelte boligtyper vil blive gennemgået mere detaljeret længere fremme i temaavisen.*

## DETTE STØTTER LANDSBYGGEFONDEN

Nedenstående viser i hovedtræk, hvilke arbejder Landsbyggefondens yder støtte til i helhedsplanen i Søgården.

- Nye ydervægge
- Nyt terrændæk og sokler
- Forbedring af isoleringsforhold i tage
- Etablering af ventilationsanlæg
- Delvis ombygning af boliger
- Miljøsanering / skimmelsanering
- Malerarbejder - som følge til skimmelsanering
- Nye skillevægge som følge af nyt terrændæk,

## DETTE STØTTER LANDSBYGGEFONDEN IKKE

Landsbyggefondens støtter ikke arbejder, der ligger indenfor normal vedligeholdelse. Det kan være arbejder som eksempelvis udskiftning af tage eller kloakker, hvor levetiden er opbrugt. Helhedsplanen indeholder både arbejder som Landsbyggefondens kan støtte og arbejder som ikke kan opnå støttet fra Landsbyggefondens:

- Forbedring af tage
- Udskiftning af vinduer
- Renovering af kloak
- Nye badeværelser
- Nye Køkkener
- Ny rørføring
- Opgradering af belysning i området

# Spørgeskemaundersøgelse

I maj 2021 blev der udført en spørgeskemaundersøgelse blandt Søgårdens beboere.

## Resultatet af spørgeundersøgelsen

Spørgeskemaundersøgelsen, der blev gennemført i foråret 2021, har været med til at prioritere en række af de projektvalg, som byggeudvalget har diskuteret. Der er arbejdet på at tilpasse helhedsplanen, så de punkter, mange har peget på i undersøgelsen, er blevet indarbejdet. Der er både spurgt ind til tilfredsheden med den nuværende bolig og til ønsker til en renovering.

## Tilfredshed med den nuværende bolig

Opleves de eksisterende boliger som mørke? Er man generet af støjen fra Hillerødmotorvejen? Føles Søgården tryk og hjemlig?

## Ønsker til renovering

Ønsker og forventninger til boligtyper og -størrelser. Hvad skal en større bolig kunne? Hvad skal den ekstra plads bruges til?

## Skærpede krav til akustik og dagslys

63 % af besvarelserne angiver de er påvirkede af støj i høj eller nogengrad. Kravene til datidens boliger mht. til lydisolering var en helt anden end i dag - og motorvejen er kommet til siden.

35 % vurderede deres bolig som værende lidt for mørk eller meget mørk. Der er stor forskel boligtyperne i mellem.

*Du kan finde den fulde undersøgelse under Søgården på DAB's hjemmeside*

## Ønsker til boligen

Hvis boligen fremadrettet bliver større, er der flest beboere, som ønsker, at den ekstra plads vil blive udnyttet til større rum (35%). 15% ønsker prioritering af et større køkken, mens 15% ønsker prioritering af flere rum. En mindre andel på 8% ønsker mere depotplads.

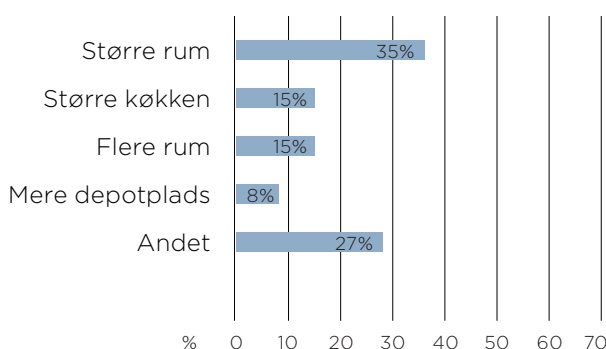
27% har andre ønsker til udnyttelsen af den ekstra plads, hvis boligen bliver større. Af fritekstbesvarelserne fremgår, at der er tale om fx bryggers og køkken/alrum.

Mange beboere har ønsker til deres bolig som plads til vaskesøjle (68%), depotrum (62%) og åbent køkken/stue (62%). Lidt færre ønsker sig ovenlysvinduer (39%), mens relativt få ønsker hems (14%)

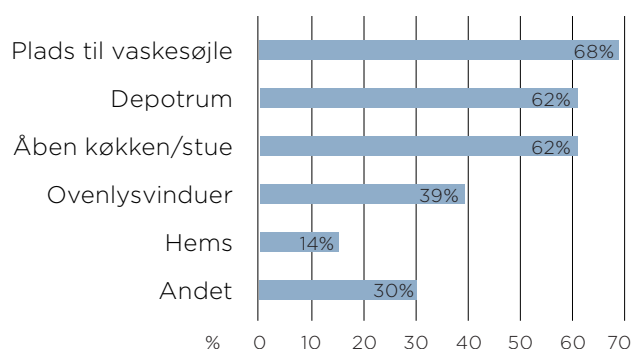
Åbent køkken/stue, hems og ovenlysvinduer ønskes især af yngre voksne beboere.

30% har svaret, at de har 'andre' ønsker til boligen indenfor. Af fritekstbesvarelserne fremgår det, at dette dækker over fx større og åbne rum, separat køkken samt ønsker til vindues og værelsesplaceringer.

Hvis boligen fremadrettet bliver større, hvad ønsker du så den ekstra plads bliver brugt til? pct. (N=79)



Hvilke ønsker har du til din bolig indenfor? Pct. (N=79)



En større andel på 28% vurderer deres fremtidige behov som fire værelser, mens omkring hver tiende beboer vurderer deres fremtidige behov som værende to værelser (9%) eller fem + værelser (11%).

I boligtype A og B findes de største andele af beboere, som udtrykker utilfredshed med boligen, mens der i boligtype C og D slet ikke er nogen beboere, der er utilfredse.

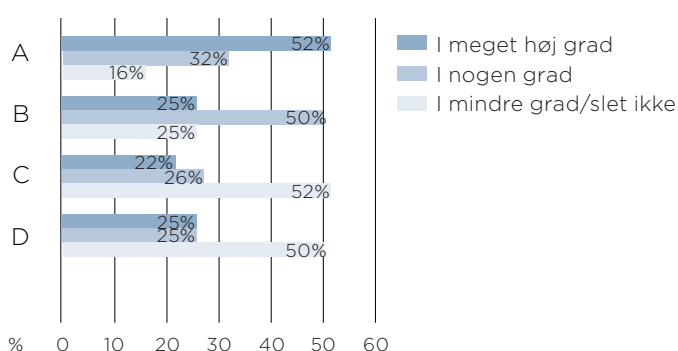
Beboernes oplevelser af lydgener har en signifikant sammenhæng med boligtype. Andelen af beboere, der i høj eller nogen grad oplever lydpåvirkning, er større i Boligtype A og B sammenholdt med Boligtype C og D, hvor færrest føler sig generet af lyd.

## Vurdering af lyd

33 pct. af Søgårdens beboere vurderer, at de i høj eller meget høj grad er påvirket af lyd, når de er i deres bolig. 30% oplever at være lydpåvirkede i nogen grad, mens 38% kun i mindre grad eller slet ikke oplever dette.

Beboernes oplevelser af lydgener har en signifikant sammenhæng med boligtype. Andelen af beboere, der i høj eller nogen grad oplever lydpåvirkning, er større i Boligtype A og B sammenholdt med Boligtype C og D, hvor færrest føler sig generet af lyd.

Er du påvirket af lyd, når du er i din bolig?  
Pct. (N=80)

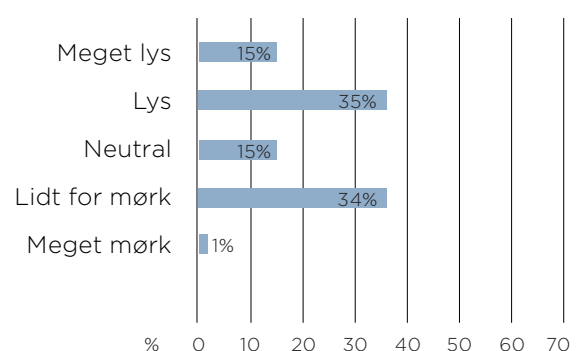


## Vurdering af lysindfald

50% af beboerne, der har deltaget i undersøgelsen, vurderer deres bolig som værende meget lys eller lys, mens 35% vurderer deres bolig som værende lidt for mørk eller meget mørk. 15% vurderer hverken boligen som for lys eller for mørk.

Søgårdens yngre voksne beboere er mere tilbøjelige til at vurdere deres bolig som værende lidt for mørk end Søgårdens ældre voksne beboere.

Hvordan vil du beskrive din bolig i forhold til lysindfald? pct. (N=80)



# Beboerworkshop

I løbet af 2021 afholdtes flere beboerworkshops for at indkredse jeres ønsker til fremtiden for Søgården. I kom både omkring jeres ønsker til selve boligerne, området lige omkring boligerne og de fælles omgivelser.

## Ønsker til boligen

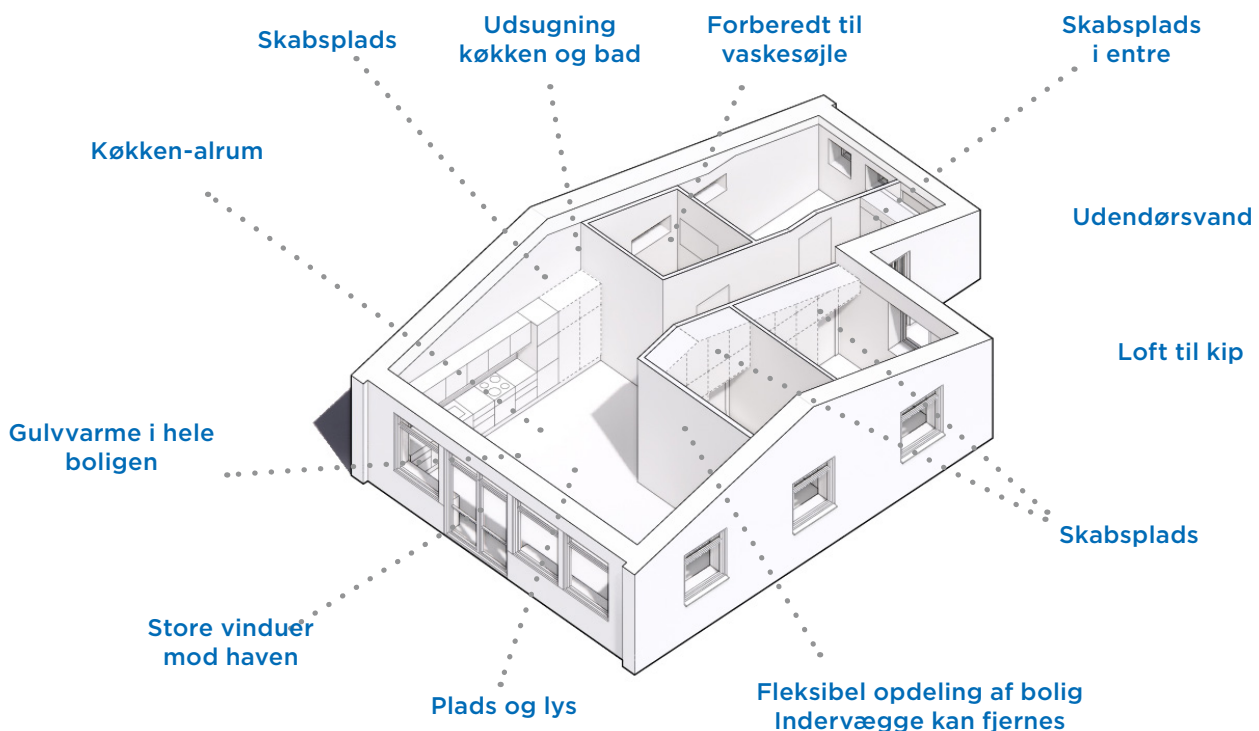
Der tegnede sig i tilbagemeldingerne et generelt ønske om mere plads, fleksibilitet og lys i husene. Velproportionerede værelser med skabsplads og store, lyse opholdsrum med store vinduer til haven. Disse ønsker er alle taget med og gør sig nu gældende i de nye boliger.

## Huse der lever op til nutidens standarder

Da husene er nye og lever op til det aktuelle bygningsreglement, er tekniske foranstaltninger som udsugning og trelags lydvinduer en naturlig del af de nye boliger. Ligeledes er der gjort plads til en mere moderne livsstil, hvor f.eks. de eksisterende køkkener der er separate og med virkualierum, erstattes af køkken-alrum og plads til vaskesøjle på badeværelserne. Ligeledes er der i 2023 ikke behov for et køksrum, men derimod i højere grad et ekstra værelse, eller en hjemmearbejdsplads.

## Husene udefra

Husenes udvendige udtryk er bevaret i bedst muligt omfang. Både for at bevare den særlige stemning der er i Søgården og for at leve op til de myndighedskrav der er gældende for byggeriet, hvad angår bevaringsværdighed. Bevaringsværdierne har i høj grad fokus på hvor store husene opleves udefra, når man går rundt i Søgården. Begrænsningen på højden af huset giver her ikke mulighed for hverken 1. sal eller hems. Indretningen af boligerne er dog ikke en del bevaringsværdien og derfor mere fri. Så længe de karakteristiske murede facader mod nord og syd er genkendelige i det nye Søgården. Husenes placering i de nordøstlige hjørner af de enkelte grunde er et godt udgangspunkt for et hus med tæt forbindelse til haven og til sollys hele dagen. Især eftermiddags- og aftensolen kan nydes fra de store opholdsrum og den vestvendte terrasse.





Bæredygtighed



Området skal fortsat føles roligt og trygt

### Bevaring af eksisterende sekundære bygninger

Ønsket om at bevare eksisterende velfungerende udestuer kan desværre ikke lade sig gøre, da husene bygges op fra nyt og nye huse er ikke nøjagtig samme størrelse som de eksisterende. Derudover vil det rent praktisk ikke kunne lade sig gøre, at bevare en konstruktion, der er bygget som tilkobling, til et hus der rives ned. Skurene bevares så vidt muligt.

### Ønsker til bæredygtighed og det ydre miljø

Bæredygtighed er et emne der optager os alle og har også været med i overvejelserne omkring Søgården. Huse, som man bygger dem i dag, er bedre isoleret og der anvendes godkendte materialer, der både er sunde og holder længe.

Murstenenes tilstand er blevet undersøgt grundigt med henblik på at fastslå deres genanvendelighed. Grundet den måde Søgården er bygget, er det dog konklusionen, at murstenene er for medtagede til at kunne genanvendes. De sten der ikke allerede er forvitrede, vil højst sandsynligt gå til, hvis de fremtiden skal agere klimaskærm på et nyt hus, der lever op til nutidens isoleringskrav.


### Parken og de ydre omgivelser

Den fælles park ønskes bevaret og opdateret til den måde den bruges i dag. Det er en naturlig del af helhedsplanen og et fokuspunkt hos kommunen at de store træer bevares. Den beplantning der vil blive påvirket, er alene den, der står umiddelbart rundt om de enkelte huse og derved vil stå i vejen for byggepladsen. Parken og de omgivende store træer vil således bestå.

Yderligere bearbejdning med gode forslag som hundelegeplads og grillplads ved parken er desværre ikke blevet prioriteret i budgettet for helhedsplanen. Ligesom de ønsker der angår fælleshuset med større lokale, sportsfaciliteter og nedjustering af vaskeri, alle er gode tiltag, der forhåbentlig kan blive udført, når der kan sættes penge af til det.

Der vil blive forberedt for elladestandere i forbindelse med helhedsplanen. Dette er ud over at være et EU krav og et bæredygtigt tiltag Søgården vil drage fordel af.

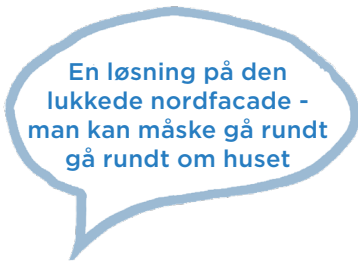
Støjen fra motorvejen er ikke til at overhøre i Søgården. Hillerødmotorvejen hører dog ikke under helhedsplanen og er derfor udenfor hvad vi kan påvirke.



Et sted der kan mere, end den bolig man bor i



Mere åbne boliger - mere plads og lys!



En løsning på den lukkede nordfacade - man kan måske gå rundt gå rundt om huset



Mulighed for en udestue

# Søgården nu

**Søgården bærer præg af at være opført i en anden tid med andre krav til boligen end man har i dag. Datidens ønske om luft, lys, grønne omgivelser og godt naboskab er stadig højt prioritet og flot integreret i det nuværende Søgården, og skal derfor søges bevaret.**

## Området nu

Søgården repræsenterer for sin tid en helt ny måde at bo på, hvor der var særligt fokus på at komme ud af byen for at få natur, lys og luft samt en mulighed for at dyrke egen have og være delvist selvforsynende med grønsager og frugt. Haverne, stierne, de små forpladser og husenes placering på grundene er det helt store aktiv i Søgården, og grunden til at bebyggelsen er kategoriseret som bevaringsværdig. Man fornemmer tydeligt hvornår man træder ind i Søgården. Området er afgrænset af høje træer til alle sider. Her er et lille samfund i byen hvor pulsen er en anden.

Man kan følge årstiderne, fornemme naturen. De lave hække mod stierne giver mulighed for spontan snak over hækken med naboerne og dem der går tur i det næsten labyrintiske system af små gangstier.

De mange gangstier, bumpene på vejene og de spredt placerede små parkeringspladser gør, at der er mere fokus på gående og cyklister end biltrafikken. Derfor er Søgården også et område hvor mange ikke er nervøse for at lade børnene løbe rundt og lege.

Identiteten i området styrkes gennem arkitekturen og den måde husene er placeret langs stierne der bugter sig og med de store private haver imellem sig. Haverne får lov at dominere udtrykket. Man får hele tiden fornemmelsen af det grønne i mellemrummet mellem to huse. Samtidig ligger husene helt tæt på stierne, hvilket gør at forhaverne bliver til små gårdhaver, mens baghaven får de fleste kvadratmeter. Man kan i haverne opleve både årstiderne og dagen med solens bane rundt om huset. Fra morgensolen i forhaven til eftermiddags- og aftensolen i baghaven.

## Husene nu - Huse fra en anden tid

I bygningernes arkitektur ser man kulturhistoriske spor ved blandt andet, at der i alle fire boligtyper A, B, C og D er et vikualierum i forbindelse med køkkenet. Her kunne man blandt andet opbevare havens høst. Desuden var der i alle boliger oprindeligt også et lille hobbyrum, og i det påbyggede lave skur mod øst et brændselsrum og et cykelskur. Vikualierummet har i dag stadig primært funktion af opbevaringsplads, der netop er vigtigt for at kunne organisere de relativt små huse.

## Søgården fakta

**Bygherre:** Gladsaxe Almennyttige boligselskab

**Arkitekter:** Povl E. Hoff og Bennet Vindinge

**Opførelsesår:** 1949-1951

- 1947: Gladsaxe Almennyttige Boligselskab stifter afdelingen Søgård
- 1949: Projektet tegnes af Povl E. Hoff og Bennet Vindinge
- 1950: De første boliger, butikstovr og vaskeribygning står klar
- 1951: Alle boliger står færdige og alle boliger er lejet ud







TYPE A



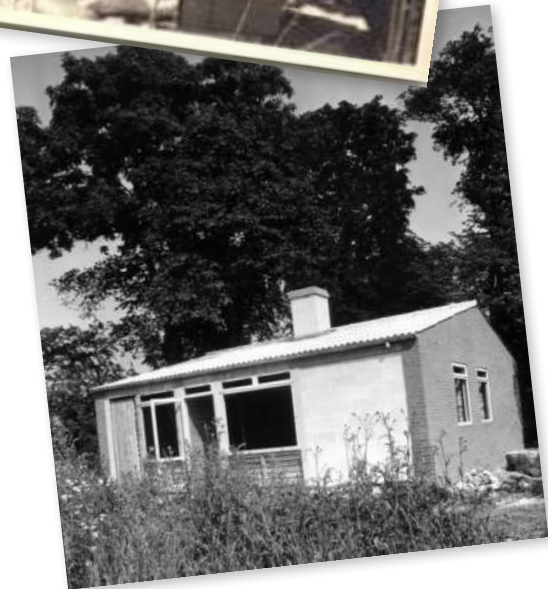
TYPE B



TYPE C



TYPE D



# Søgården i fremtiden

Målet er at bibeholde de fine eksisterende kvaliteter i området gennem husenes placering og ydre fremtræden. Men med sunde boliger med en moderne indretning og gode opbevaringsmuligheder, lys i stuerne og gode værelser.

## Området i fremtiden

Søgården skal fortsat være den trygge grønne oase, man har lyst til at blive boende i, for fremtiden. Et sted man har lyst til at slå rod.

De mange kvaliteter, der ligger i den måde området er udlagt, bevares. Ligeledes bevares husenes placering på den enkelte grund og den relativt lave taghældning, der har stor betydning for haverummene, da der ikke kastes lange skygger og man kan se langt ind over bebyggelsen.

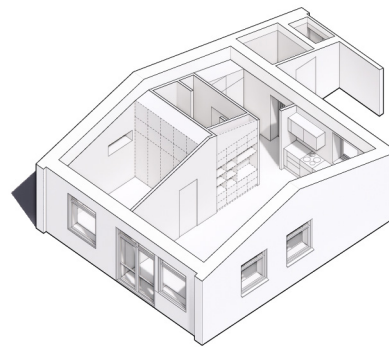
*Søgården skal være et fredeligt og grønt boligområde i sammenhæng med den omkringliggende by og med respekt for sin egen historie i Gladsaxe.*

*Søgården skal bestå af sunde boliger med moderne indretning og godt med plads!*

**Søgården fortsat skal være et trygt og grønt boligområde**

**Søgården skal være et kvarter i social balance, hvor der er trygt at bo og færdes, og hvor fællesskabet er synligt og danner grundlag for et godt liv.**





## De nye huse

*Der er hos afdlingsbestyrelsen, Gladsaxe almennyttige Boligselskab og byggeudvalget et ønske om, at Søgårdens forskellige typer boliger skal variere mere i størrelsen og dermed give større variationer i boligudbudet, der kan imødekomme flere familieformer.*

De nye huse, der skal erstatte de nuværende typer A, B, C og D, bliver i form af tre nye typer. Lille, Mellem og Stor. Dobbelthuset bliver genopført som dobbelthuse og ungdomsboliger bliver genopført som ungdomsboliger.

De tre nye typer består af en lille, en mellem og en stor bolig. For alle tre typer gælder det, at de primære opholdsrum er placeret i boligens sydvestlige hjørne. Det er her man får sollyset hen over dagen samt de sidste stråler før solen går ned i vest. De to boliger i dobbelthuset og de fire ungdomsboliger har ligeledes de primære opholdsrum henvendt mod haven og aftensolen.

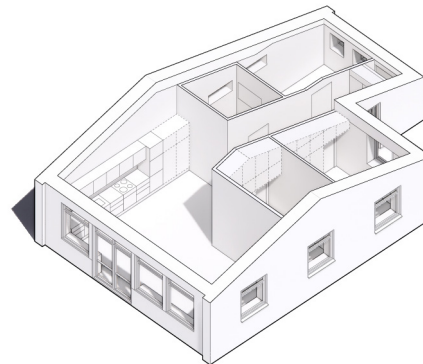
Alle boligerne er indrettet så der er taget højde for standardmål for skabe. Der kan således etableres skabsplads der virker integreret i boligen. Dette både i værelser, entre, køkken og bad.

I de nye mellemtyper og store typer er de eksisterende huses koksrum/hobbyrum/cykelkur inddraget i selve huset og indgår som et værelse. I den lille bolig vil der forsat være et skur i forlængelse af hovedhuset og skuret skaber samtidig ryg til et overdække over indgangsdøren.

*De enkelte boligtyper vil blive gennemgået mere detaljeret længere fremme i temaavisen.*

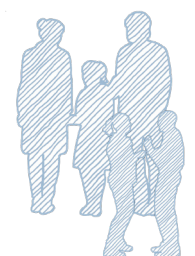
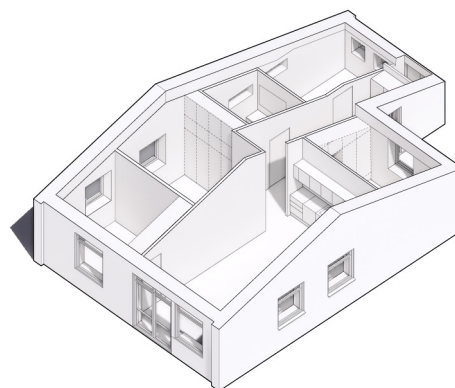
### LILLE

Den lille er en bolig med et stort køkken-almrum i forlængelse af dagligstuen og et rummeligt soveværelse med plads til fem 6x60 skabe i standardmål.



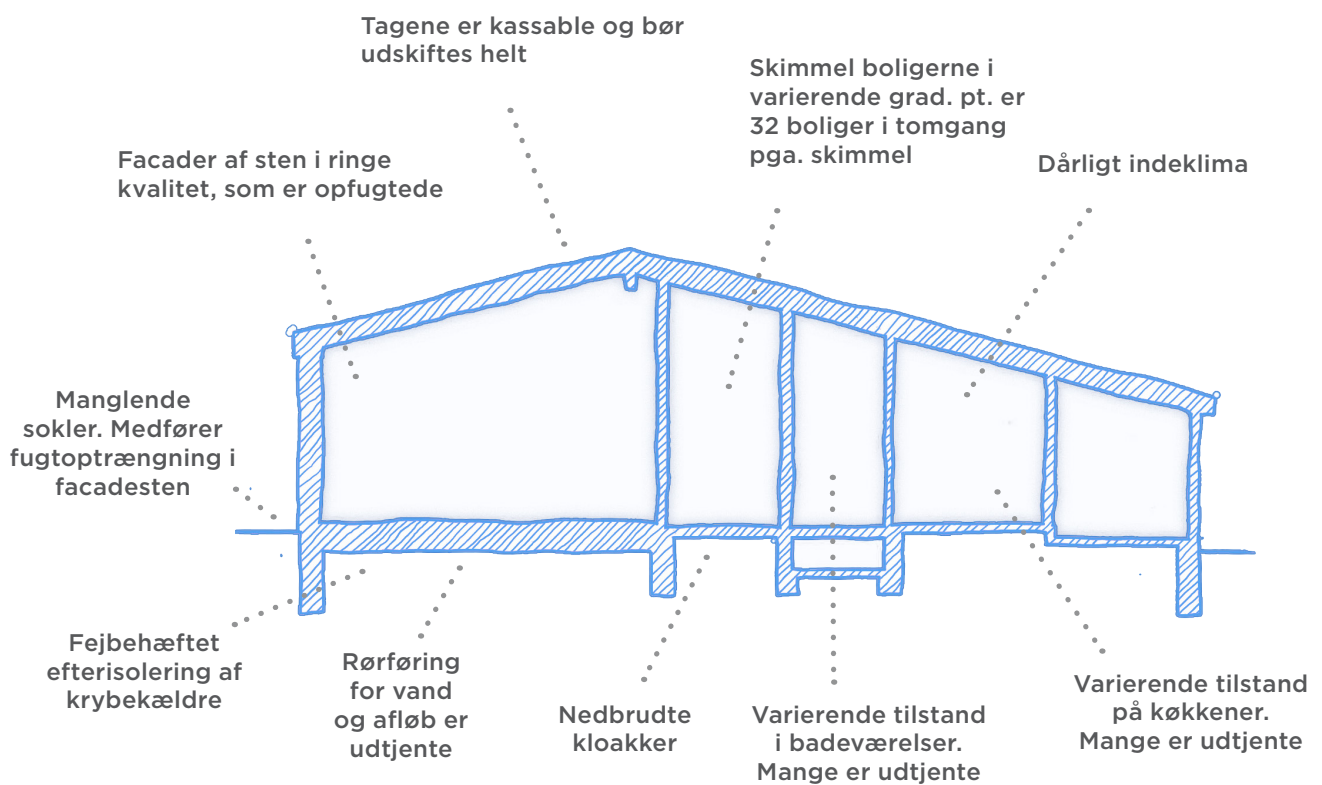
### MELLEM

Mellemstørrelsen er den type der er flest af. Det er en bolig med et soveværelse og to værelser. Denne type har ligeledes et stort køkkenalmrum og dagligstue i åben forbindelse.



### STOR

Den store er de boliger der er placeret for enden af stierne og derfor kan have et vindue i nordgavlen. Denne type har et stort soveværelse og yderligere tre værelser. Boligens sydvestvendte rum er køkkenalmrum og dagligstue.



# Udfordringerne i Søgården

**Søgården er opført i tiden efter anden verdenskrig og bærer præg af, at det var svært at få ordentlige byggematerialer.**

Facaderne er i flere boliger blevet delvist efterisoleret indvendig, men med den store fugtpåvirkning, har det desværre ført til skimmelvækst. Krybekældrene er tidligere efterisoleret, hvilket også har medført skimmelvækst i gulvkonstruktionen. Selve murværket er bygget af sten som er meget uens brændt, og en stor del af stenene er forvitret på grund af fugt og frost.

Både kloakledninger og brønde i jorden er udtjente, og der er konstateret kritiske brud, hvilket fører til rotteproblemer.

Alle boligerne er uden ordentlig ventilation og er svære at lufte ud. Det forstærker yderligere de udfordringer der er konstateret, og det øger risikoen for dårligt indeklima og skimmel.

Siden opførelsen af Søgården har ønsker til boligernes indretning ændret sig. I spørgeskemaundersøgelsen fra maj 2021 svarede 35 % af respondenterne at I var utilfredse med opbevaringsmulighederne.



# Helhedsplan for Søgården

Fremtidens Søgården er nye huse på fundamentet af de eksisterende huse. Genopført med respekt for eksisterende kvaliteter og efter nutidens krav.

## En teknisk nedrivning

De eksisterende huse rives ned til fundamentet og genopføres på eksisterende fundamenter. Det som nogle gange kaldes for en nedrenovering, eller en teknisk nedrivning.

Man har tidligere i processen arbejdet med en gennemgribende renovering af det eksisterende byggeri. Ydervæggene og krybekældrenes tilstand har dog vist sig så dårlig at en renovering kun delvist vil afhjælpe problemer med skimmel og samtidig kræve øget drift.

Totaløkonomisk er den rigtige løsning derfor at nedrive det eksisterende hus, bevare fundamentet og opføre nye velisolerede huse. Således kan vi samtidig imødekomme ønsket om en større variation i boligstørrelserne.

## Helhedsplanen indeholder

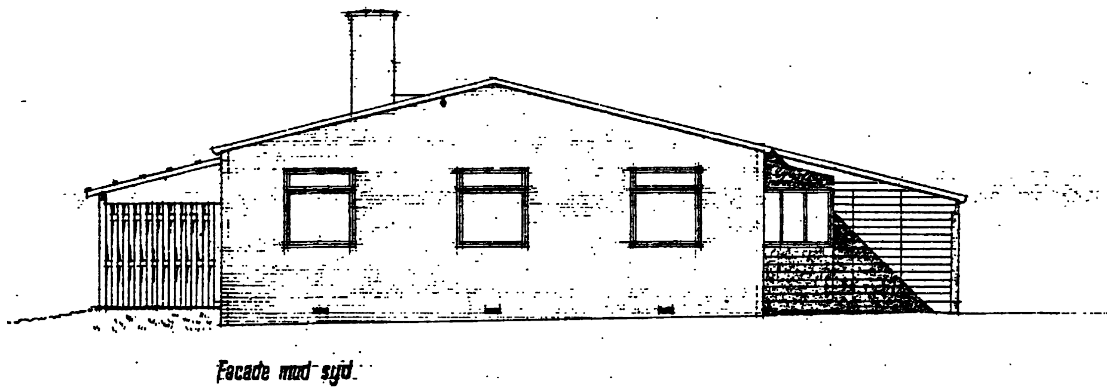
- Nedrivning af eksisterende huse og udestuer. Med undtagelse af fundament i skel, som bevares.
- Opførelse af nye huse med samme udvendige udtryk som de eksisterende huse (da de er bevaringsværdige).
- Der opføres tre nye fritliggende hustyper - der vel at mærke ikke er kopier af de eksisterende huse på grunden, men derimod nye huse opført med et udvendigt udtryk, som bærer essensen af de tidligere fire hustyper i Søgården.
- Dobbeltboret og ungdomsboligerne nedrives og genopføres.

## Husene opføres med:

- Nye velisolerede terrændæk og sokler
- Nye ydervægge med røde teglsten
- Ny velisoleret tagkonstruktion belagt med tagpap.
- Nye lavenergi vinduer i træ/alu
- Ny hoveddør med glas for bedre dagslysforhold
- Inddragelse af koksrum til værelse i boligertype Mellem og Stor
- Boligtype Mellem og Stor, med ovenlys for bedre dagslysforhold.
- Mekanisk ventilation med varmegenindvindig for optimalt indeklima.
- Nye VVS og varme-installationer.
- Nye trægulve
- Ny værelsesfordeling, med nymalede vægge og lofter og nye døre og el.
- Køkkenalrum - med nyt moderne køkken. Køleskab skal beboerne selv levere.
- Badeværelse med mulighed for vaskesøjle, samt bedre plads for tilgængelighed.
- Postkasser skiftes til nye.

Materialevalg for de indvendige overflader og fast inventar besluttet i byggeudvalget. Læs mere under Beboertilvalg og tilkøb på side 40..

*De enkelte boligtyper vil blive gennemgået mere detaljeret længere fremme i temaavisen.*



## Udestuer, overdækninger, skure og belægninger

Der er i årenes løb opført udestuer, overdækninger, træterrasser og skure i haverne.

Det kan desværre ikke undgås at fjerne konstruktioner der er fastgjort eller opført op af husene. Arbejdet forsøges tilrettelagt således, at der fjernes så lidt som muligt af de opførte skure, men det kan desværre ikke garanteres, at alle kan blive stående.

Da det bliver nødvendigt at fjerne jeres nuværende udestue eller overdækning, som er godkendt af Gladsaxe Kommune eller af afdelingen, vil I få en ny, som helhedsplanen betaler for.

Hvis jeres udestue eller overdækning ikke er godkendt af Gladsaxe Kommune eller afdelingen, kan I stadig få en ny udestue eller overdækning, men som et tilkøb I betaler for over jeres husleje.

Alle belægninger, fliser, træterrasser, buske, planter og bede mv. – som ligger inden for det angivne område (jf. tegning s. 55) ryddes ifb. renoveringen. Der vil blive lagt nye fliser, sået græs, og plantet ny hæk.

Planter, buske mv. som I ønsker bevaret, skal I selv sørge for at grave op og opbevare et andet sted i haven eller på et "plantehotel" oppe ved fælleshuset.

*Vi vil fortælle mere om rydning i haverne når vi er længere fremme i processen.*

## Materialer

### Murværk



Røde tegl der i farven matcher de nuværende

### Vinduer



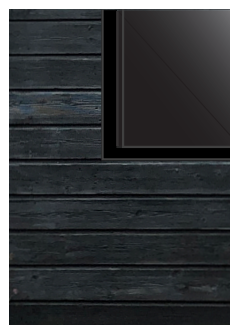
Med afsæt i de originale vinduer

### Vestfacade



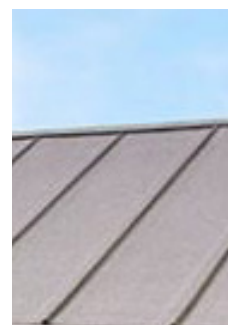
Hele facaden i hvidmalet træbeklædning med store vinduer

### Østfacade



Sortmalet træfacade med sorte rammer om vinduerne

### Tagbeklædning



Tagpap i grå nuance

# Hvorfor nedrenovering?

Behovet for og omfanget af en renovering af Søgårdens boliger er blevet grundigt undersøgt. Der er over de seneste år foretaget omfattende tekniske undersøgelser, herunder tilstandsvurderinger, skimmelanalyser, geotekniske undersøgelser af jordbunden i og omkring boligerne, samt en række destruktive undersøgelser af ydermure, terrændæk mv. Herudover har der løbende været drøftelser med Landsbyggefonden om omfanget og nødvendigheden af de krævede renoveringstiltag. Kort fortalt er argumentationen for en nedrenovering følgende:

## Sokler og klaplæg

Soklerne ligger flere steder under jorden, idet facademurstenene fortsætter ned under terræn. En udvendig efterisolering af soklerne vil kun hindre fugtindtrængen gennem selve soklen og ikke gennem murværket. Herudover vil der stadig kunne ske fugtindtrængen op gennem klaplægget i krybekældrene, som kun består et klaplæg af relativ åben og porøs beton.

*Konklusion: En efterisolering af soklerne vil kun have en meget begrænset effekt på fugtindtrængningen i krybekældrene.*

## Murede facadevægge

Den fugtstandsende membran mellem sokkel og murværk er beskadiget og smuldrende, hvilket resulterer i fugtoptrængen i de murede facadevægge og dermed risiko for skimmelvækst i boligerne. Herudover er der kun 70 mm isolering i væggene, der er mange kuldebroer og mange fuger og sten er beskadiget og ikke frostfaste.

*Konklusion: De murede facadevægge kan ikke bibeholdes, da de vil være kilde til fugtindtrængen og skimmelvækst.*

## Radon

I mange af boligerne er radonniveauet for højt – op til 2-4 gange over myndighedernes grænseværdier. Når krybekældrene er fyldt op med isolering, er det ikke muligt at foretage en effektiv bortventilering af radon fra undergrunden.

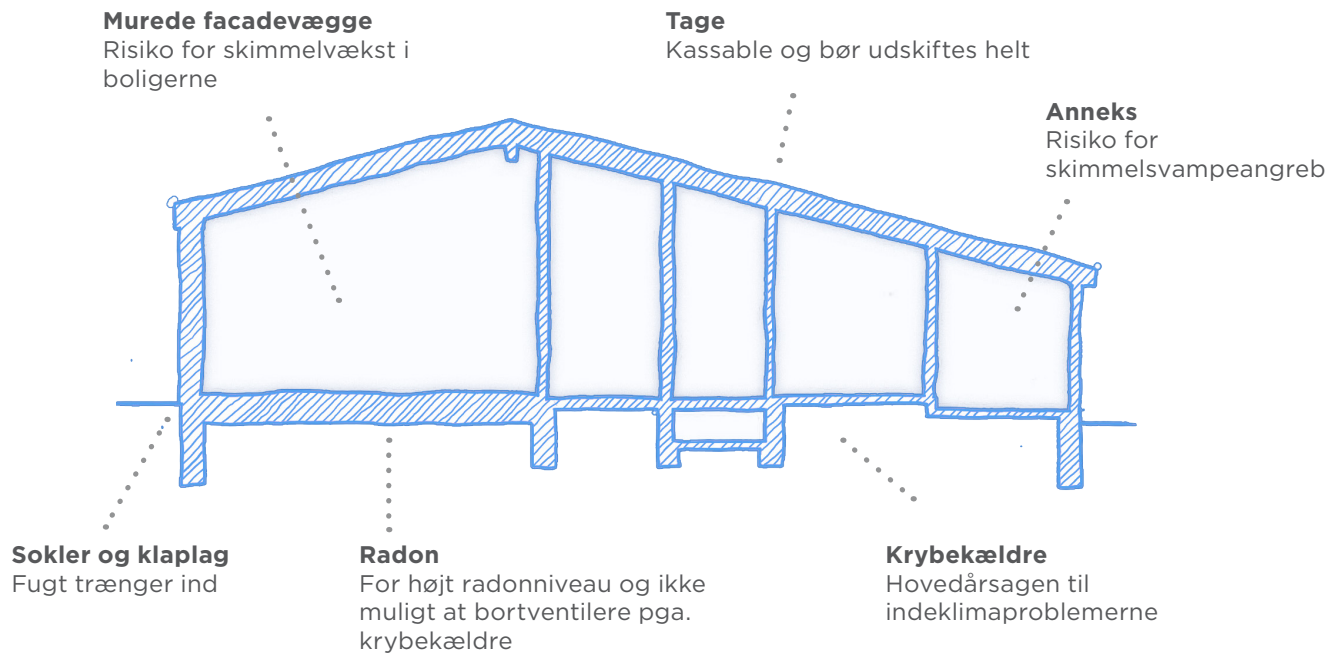
*Konklusion: Det er ikke muligt at sikre et tilstrækkeligt lavt radonniveau i boligerne ved bibeholdelse af krybekældrene.*

## Krybekældre

Mange boliger er ramt af fugt- og skimmelproblemer, og det har vist sig, at det er krybekældrene, der er hovedårsagen til indeklimaproblemerne. Det er ikke muligt at bremse fugttilgangen til krybekældrene, og dette resulterer i kondensdannelse og skimmelvækst, som påvirker indeklimaet i boligerne. I en stor del af krybekældrene er der bl.a. indblæst isoleringsgranulat, der fylder hulrummet under gulvene helt op. Dermed er det ikke muligt at bortventilere den indtrængende fugt, hvorved der skabes grobund for skimmelsvamp.

*Konklusion: Det er ikke muligt at bibeholde krybekældrene ved en renovering.*





## Tage

Tagene er generelt nedslidte, herunder dårlig og slidt tagbeklædning, dårlige ventilationsforhold i tagkonstruktionen, isoleringen opfylder ikke nuværende krav, der er risiko for uforudsigelige svigt og skader i tagkonstruktionen og ny loftsbeklædning er påkrævet.

*Konklusion: Tagene er kassable og bør udskiftes helt.*

## Koksrum

Væggene er dårligt isolerede og uden membran. Der er for lille loftshøjde og ikke mulighed for effektiv udluftning. Dette resulterer samlet i risiko for skimmelsvampeangreb.

*Konklusion: Koksrummene bør udskiftes helt.*

## Samlet konklusion

Krybekældrene er kassable og dermed skal der etableres et nyt terrændæk, hvorved alle indvendige skillevægge mv. også må fjernes. De murede ydervægge kan ikke bibeholdes, hvorved størstedelen af husenes facader forsvinder. Tagene og koksrummene er også kassable. Samlet set er der således ikke nogen bevaringsværdige bygningsdele tilbage, bortset fra dele af fundamentene. Der projekteres derfor med en såkaldt nedreovering, hvor opbygningen af de nye huse står på aftrykket af de eksisterende.





# 02 BOLIGERNE

# De enkelte boligtyper

## De nye boliger tager udgangspunkt i beboernes ønsker

Der er i samarbejde med byggeudvalget, og med inspiration fra beboerworkshops, udviklet fem nye boligtyper til Søgården. Nogle af ønskerne har det været muligt at få med - andre ikke.

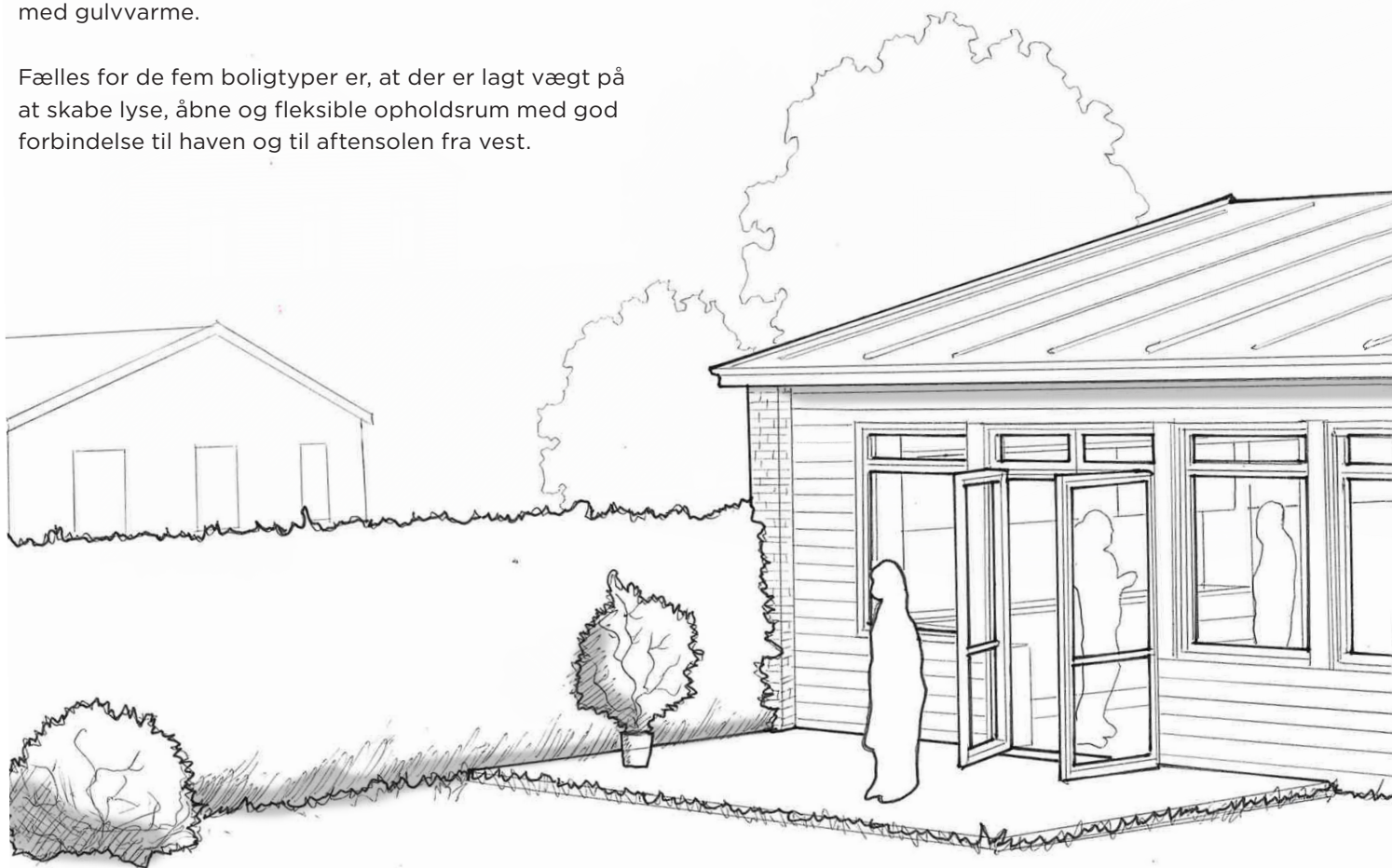
Forhaver med fliser, udendørsvand, store vinduer til haven, køkken-alrum, skabsplads osv. er alle gode ideer og tiltag, der i de nye huse vil gøre boligerne mere lyse, fleksible og fremtidssikrede. Et nyt hus, der bygges efter bygningsreglementet, er allerede sundere at bo i og tilpasset vores nutid og den måde vi lever og bygger i dag. Funktioner som mekanisk udsugning i køkken og bad, energiruder, der tager mere af støjen udefra og boliger der er mere tilgængelige/handicapvenlige, er en del af pakken når man bygger idag. Boligerne tænkes derudover opvarmet med gulvvarme.

Fælles for de fem boligtyper er, at der er lagt vægt på at skabe lyse, åbne og fleksible opholdsrum med god forbindelse til haven og til aftensolen fra vest.

Dagligstue og spisestue ligger i forlængelse af hinanden for at give en fleksibilitet i brugen af opholdsrummene. Der er i indretningerne af boligerne taget hensyn til, at man har mulighed for at dele rummene op og skabe et værelse mere - ligeledes fjerne en væg og skabe et endnu større rum. Du skal dog være opmærksom på, at du ikke får godtgjort disse forandringer.

Det der adskiller de tre fritliggende boligtyper er størrelsen og antal værelser. På denne måde opnås en større variation af, hvad Søgården kan tilbyde, alt efter de forskellige behov man har som beboer.

Ønsket om at rykke husene længere ind på grunden, en 1. sal og carport strider i Søgårdens tilfælde mod den bevarende lokalplan, der ligger for området og er derfor eksempler på ønsker, det ikke har været muligt at efterleve.



## Fem forskellige bolig typer

### LILLE

Den lille bolig er en toværelses bolig med køkken-alrum i forlængelse af dagligstuen og et rummeligt soveværelse med skabsplads.

### MELLEM

Mellemstørrelsen er den type der er flest af. Det er en bolig med et soveværelse og to værelser. Denne type har ligeledes et stort køkken-alrum og dagligstue i åben forbindelse.

### STOR

De store boliger er de boliger der er placeret for enden af stierne og derfor kan have et vindue i nordgavlen. Denne type har et soveværelse og tre værelser. Boligens sydvestvendte rum er køkken-alrum og dagligstue.

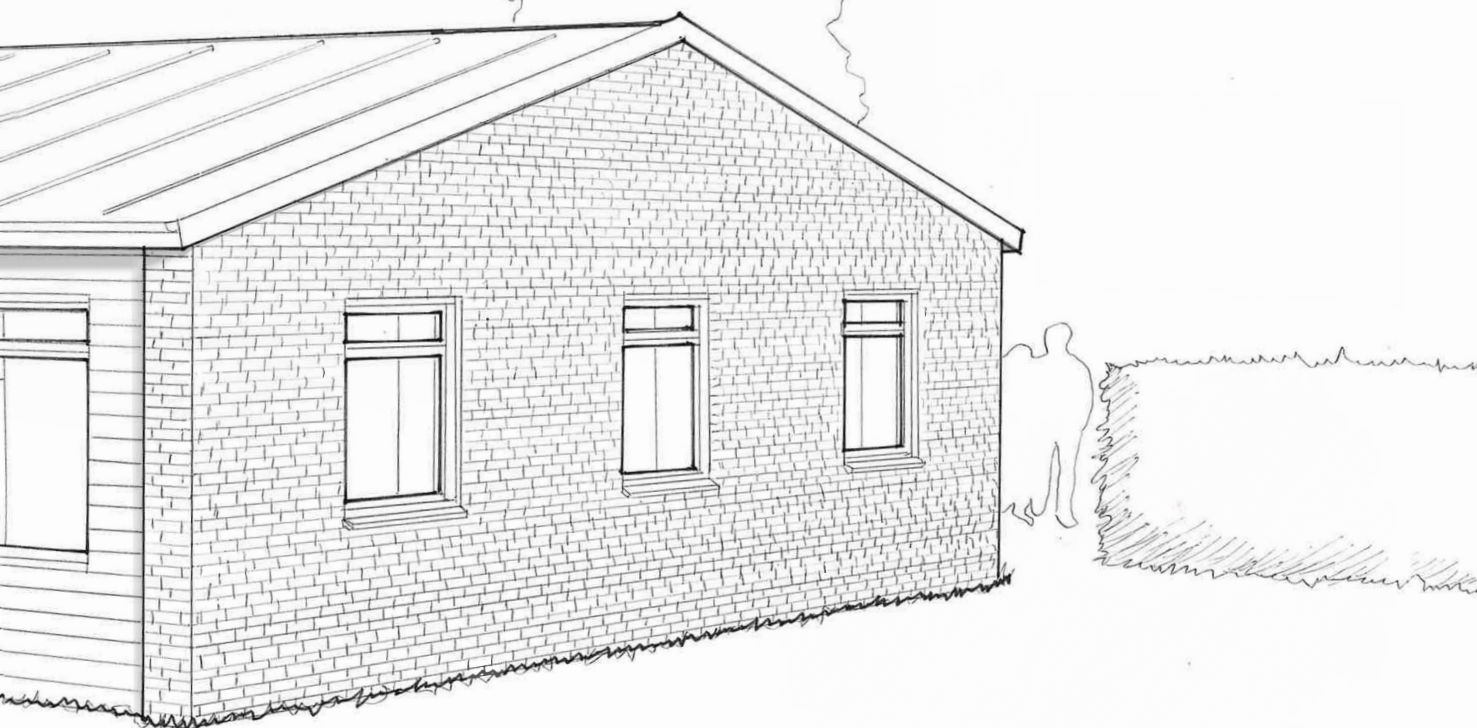
### DOBBELTHUS

De to tvillingeboliger i dobbelthuset er velegnede som tilgængelighedsboliger. De har begge et soveværelse og et værelse, separat køkken og kombineret daglig- og spiseplads med adgang til haven.

### UNGDOMSBOLIG

Søgårdsens fire ungdomsboliger består af en entré med mindre køkken og spiseplads, et badeværelse og opholdsrum mod haven.

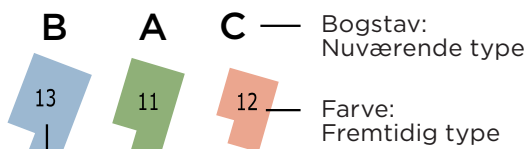
*Bemærk: Der tages i processen forbehold for mindre justeringer og arealer i de enkelte boliger*



# Oversigt over fordelingen af de nye huse

Her ses en oversigt over Søgården hvor de enkelte huses adresse, nuværende type og fremtidige type fremgår.

- A-typer bliver erstattet med MELLEM
- B-typer bliver erstattet med STOR
- C-typer bliver generelt erstattet med LILLE
- C-typer der grænser op mod vej, bliver erstattet med MELLEM
- D-typer, bliver generelt erstattet med MELLEM
- D-typer der grænser op mod vej, bliver erstattet af STOR
- Dobbelthus forbliver dobbelthus
- Ungdomsboliger forbliver fire ungdomsboliger



Husnr.

- Lille
- Mellem
- Stor
- Dobbelthus
- Ungdomsboliger



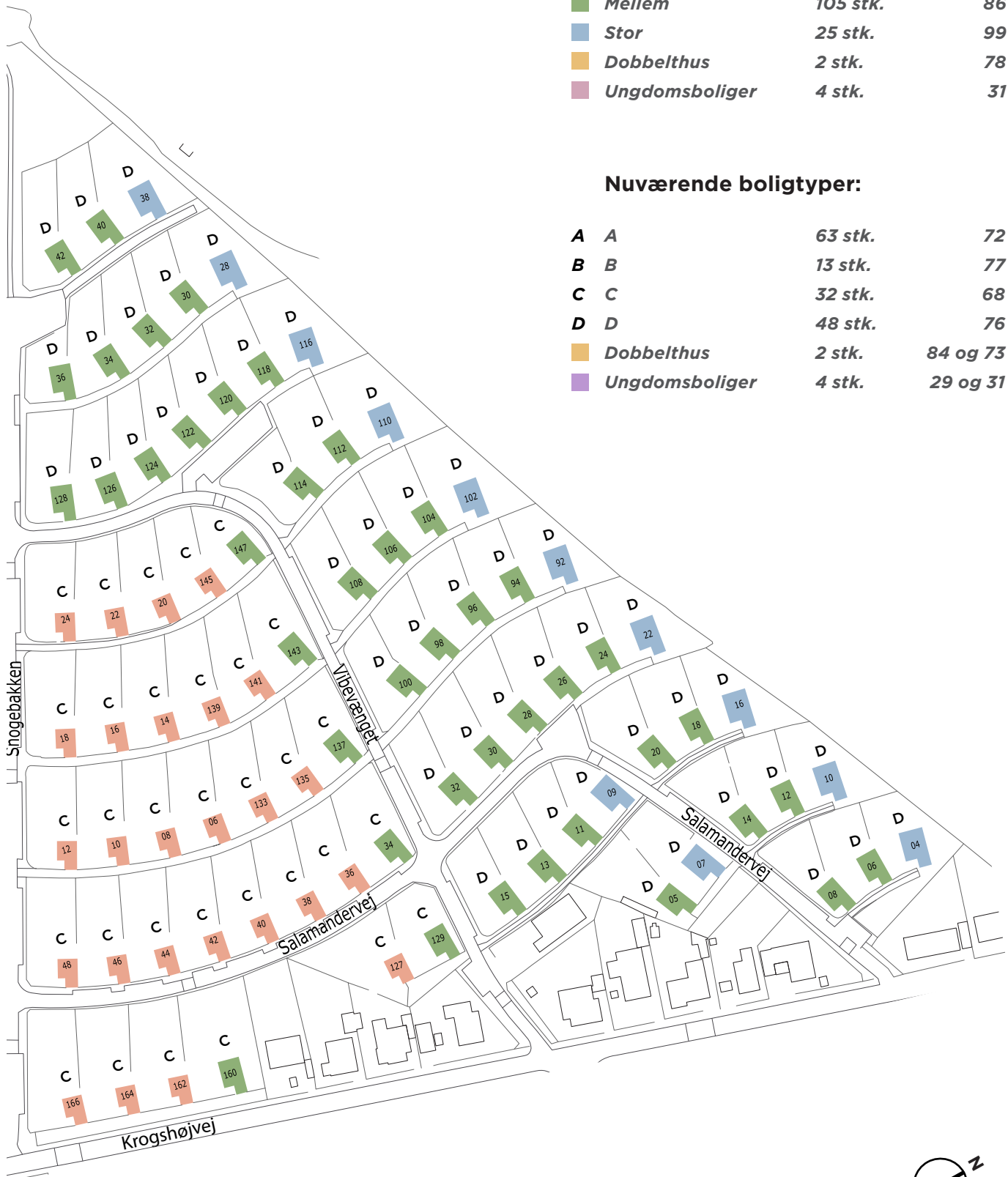
Søgården syd for Snøgebakken

**Fordeling af nye boligtyper:**

|  |                 |                         |
|--|-----------------|-------------------------|
| <span style="color: #E67E22;">■</span> <i>Lille</i>          | <b>26 stk.</b>  | <b>60 m<sup>2</sup></b> |
| <span style="color: #2ECC71;">■</span> <i>Mellem</i>         | <b>105 stk.</b> | <b>86 m<sup>2</sup></b> |
| <span style="color: #3498DB;">■</span> <i>Stor</i>           | <b>25 stk.</b>  | <b>99 m<sup>2</sup></b> |
| <span style="color: #F1C40F;">■</span> <i>Dobbelthus</i>     | <b>2 stk.</b>   | <b>78 m<sup>2</sup></b> |
| <span style="color: #9B59B6;">■</span> <i>Ungdomsboliger</i> | <b>4 stk.</b>   | <b>31 m<sup>2</sup></b> |

**Nuværende boligtyper:**

|  |                |                               |
|--|----------------|-------------------------------|
| <span style="color: #A9A9A9;">■</span> <i>A A</i>            | <b>63 stk.</b> | <b>72 m<sup>2</sup></b>       |
| <span style="color: #A9A9A9;">■</span> <i>B B</i>            | <b>13 stk.</b> | <b>77 m<sup>2</sup></b>       |
| <span style="color: #A9A9A9;">■</span> <i>C C</i>            | <b>32 stk.</b> | <b>68 m<sup>2</sup></b>       |
| <span style="color: #A9A9A9;">■</span> <i>D D</i>            | <b>48 stk.</b> | <b>76 m<sup>2</sup></b>       |
| <span style="color: #F1C40F;">■</span> <i>Dobbelthus</i>     | <b>2 stk.</b>  | <b>84 og 73 m<sup>2</sup></b> |
| <span style="color: #9B59B6;">■</span> <i>Ungdomsboliger</i> | <b>4 stk.</b>  | <b>29 og 31 m<sup>2</sup></b> |



Søgården nord for Snogebakken

# LILLE

|   |                   |
|---|-------------------|
| Bruttoareal: (OBS. skur er medregnet her) | 74 m <sup>2</sup> |
| Areal:                                    | 60 m <sup>2</sup> |
| Værelser:                                 | 2 stk.            |
| Antal i Søgården:                         | 26 stk.           |

## Den lille bolig

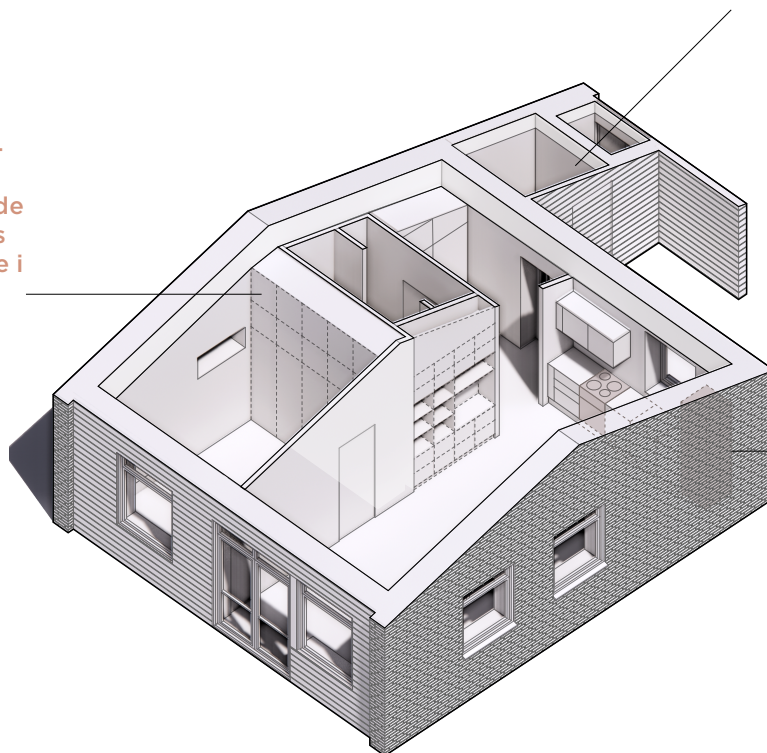
Den mindste af typerne er en bolig med køkkenalrum i forlængelse af dagligstuen og et rummeligt soveværelse med skabsplads. Både stue og soveværelse henvender sig til haven mod vest og det sene dagslys. Køkkenalrum og stue i åben forbindelse giver mulighed for en fleksibel indretning.

Der er i boligen mulighed for at sætte en væg op, så stuen kan deles op med mulighed for et ekstra værelse mod haven.

Den lille type erstatter de eksisterende type C. Undtagen de C'er der ligger for enden af stierne mod Vibevangen. Disse bliver erstattet af mellemstørrelsen.

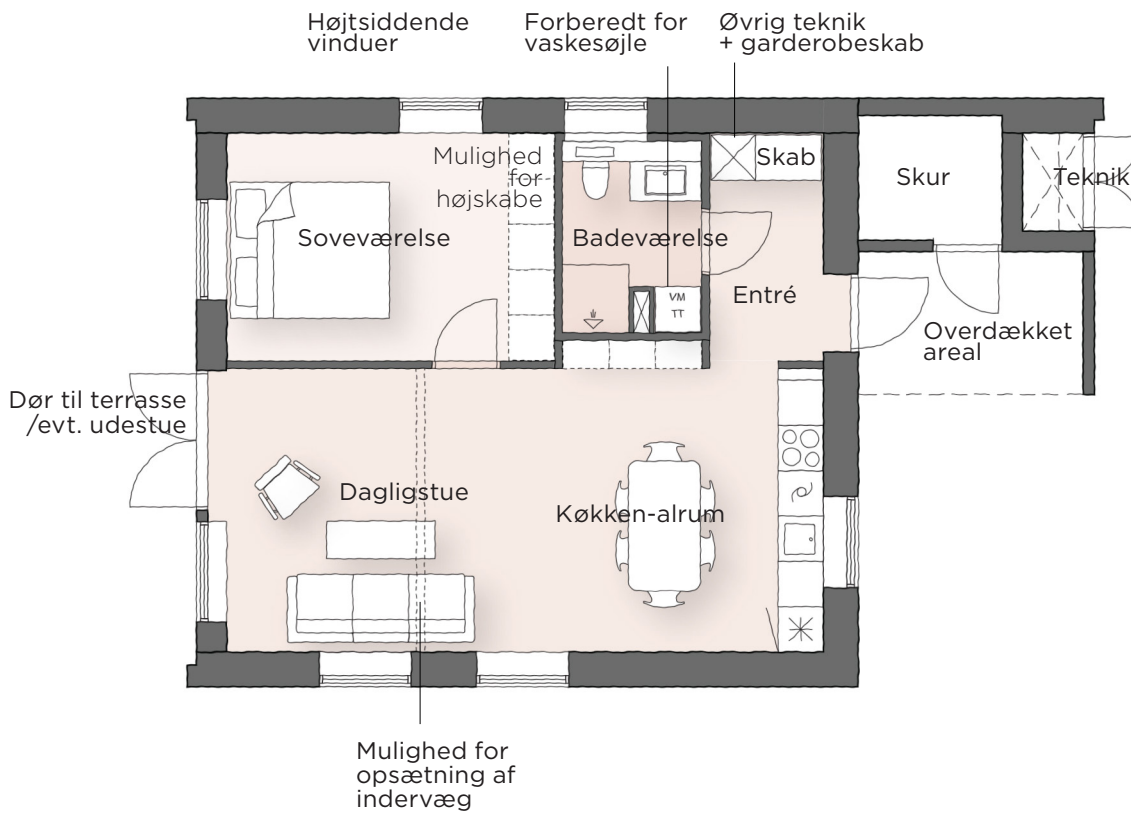
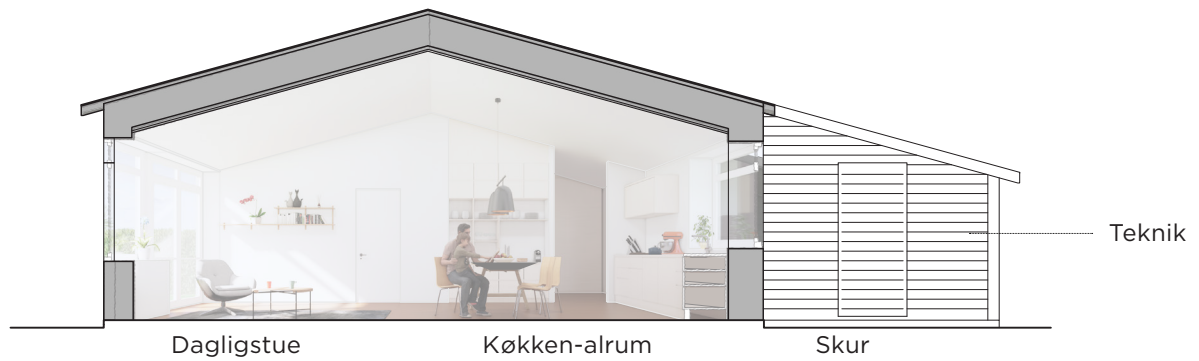
Skur er placeret under samme tag som bolig

Boligerne har specialbygget skabsplads over dørhøjde. Under er der plads til garderober i standardmål



Køleskab fra nuværende bolig skal tages med til ny bolig





# MELLEM

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Bruttoareal:      | 96 m <sup>2</sup> |
| Tinglyst areal:   | 86 m <sup>2</sup> |
| Værelser:         | 4 stk.            |
| Antal i Søgården: | 105 stk.          |

## Mellemstørrelsen

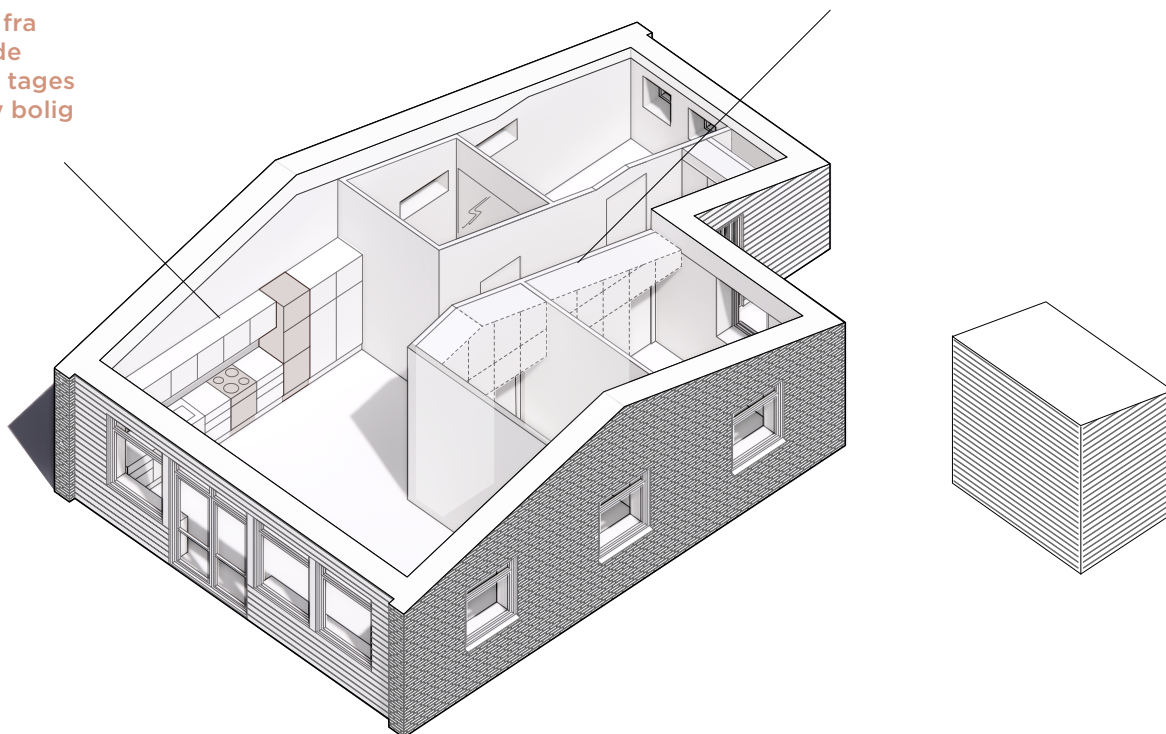
Denne type er en familievenlig bolig med et soveværelse og to værelser.

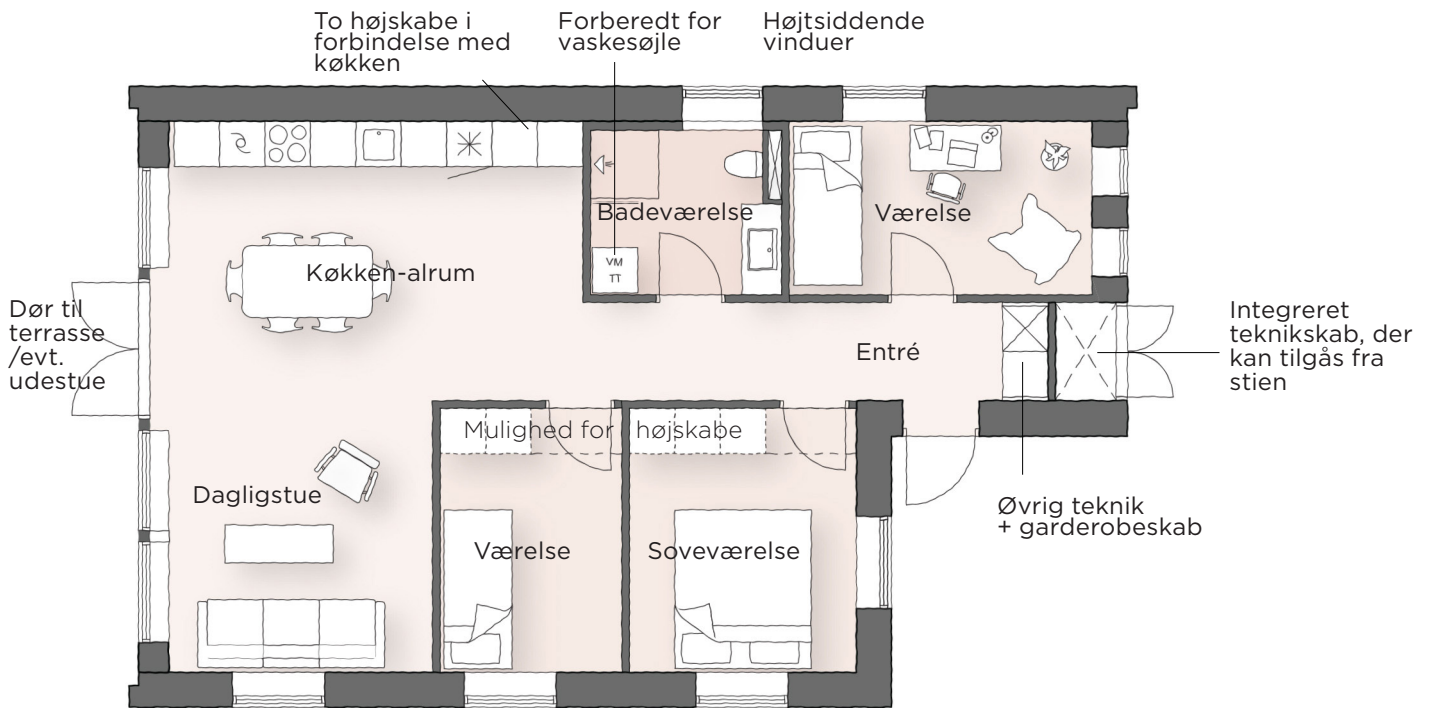
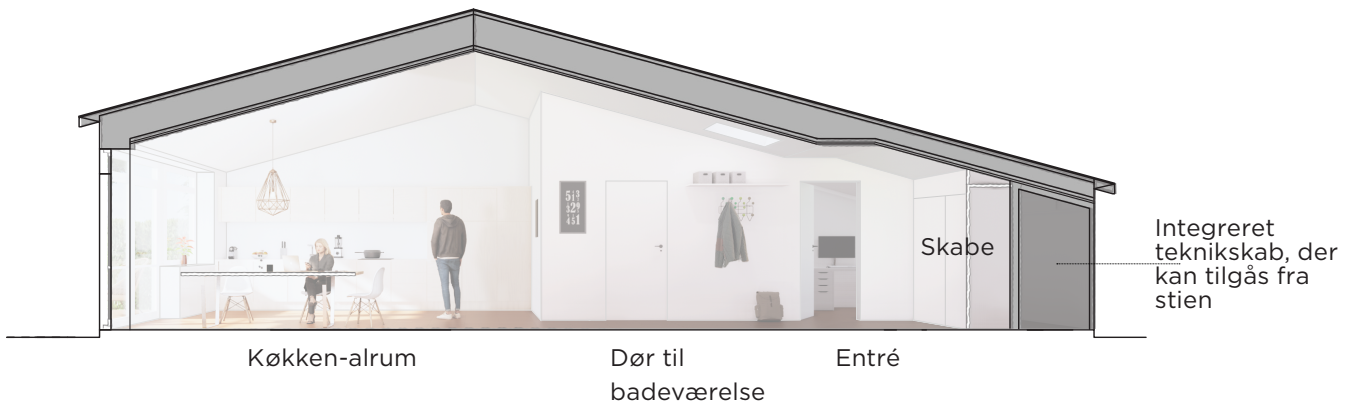
Dagslys og fleksibilitet er prioriteret i køkken-alrum og dagligstue, der ligger i åben forbindelse og med udgang til haven mod vest.

Det er denne type der er flest af i Søgården. Mellemstørrelsen erstatter alle de nuværende type A og stort set alle de nuværende type D. De af de nuværende type D, hvis nordlige gavl ligger ud til vej eller grænser op mod beplantningen mod Nord, bliver erstattet af den store type.

Boligerne har specialbygget skabsplads over dørhøjde  
Under er der plads til garderobeskabe i standardmål

Køleskab fra nuværende bolig skal tages med til ny bolig





# STOR

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Bruttoareal:      | 110 m <sup>2</sup> |
| Tinglyst areal:   | 99 m <sup>2</sup>  |
| Værelser:         | 5 stk.             |
| Antal i Søgården: | 25 stk.            |

## Den store bolig

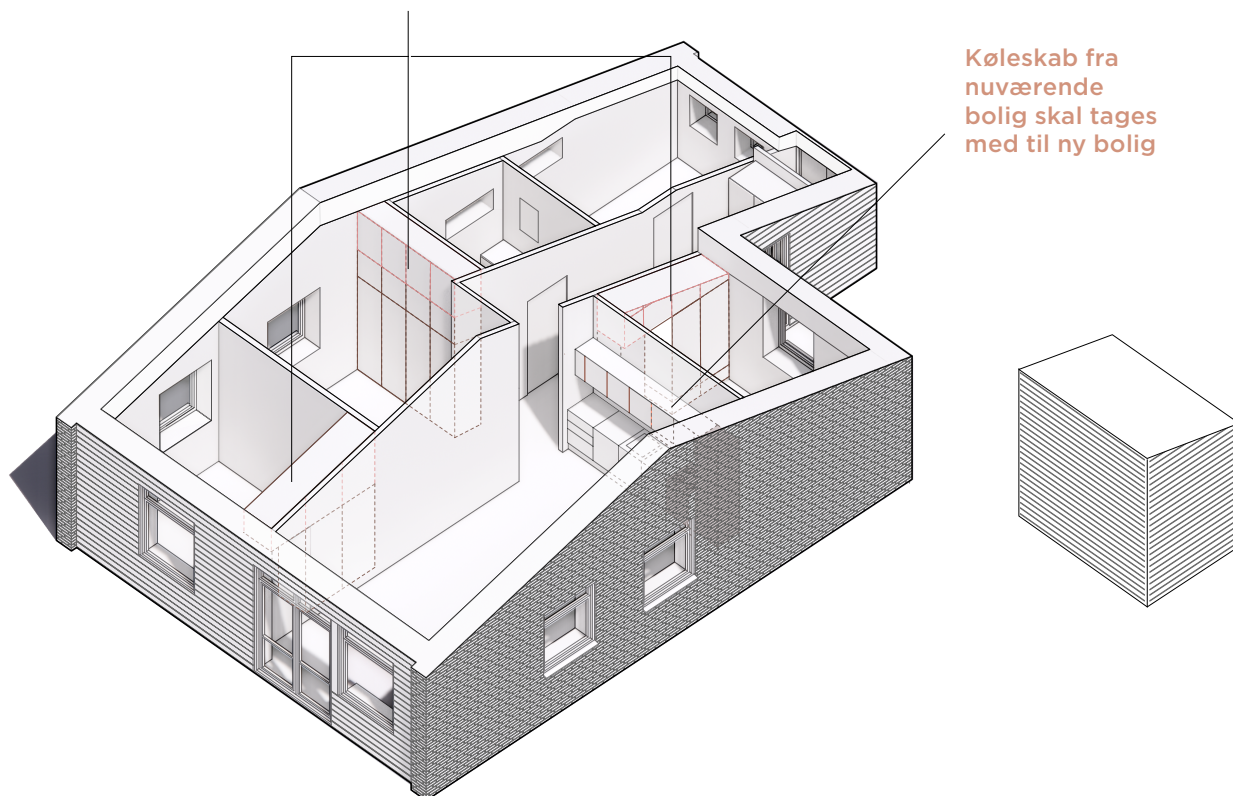
De grunde der er placeret for enden af stjerne, og derfor kan have et vindue i nordgavlen, får en stor bolig.

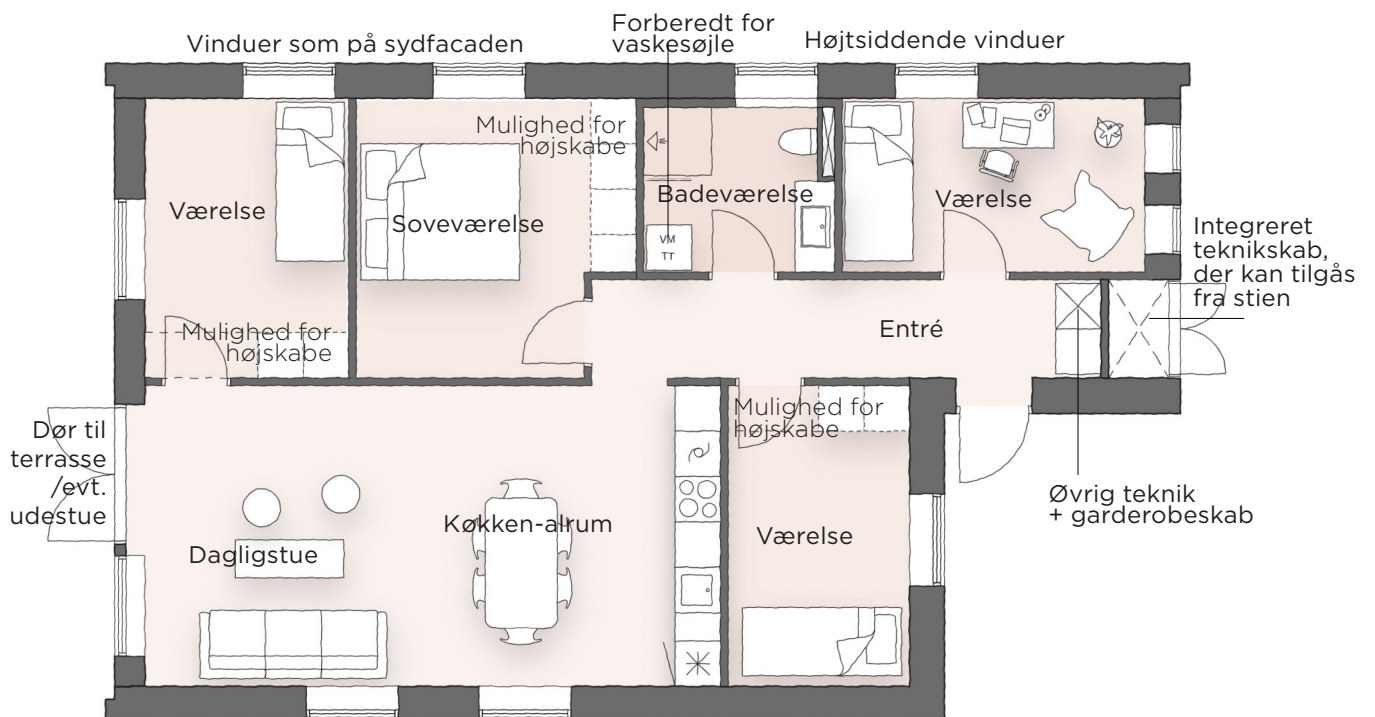
Denne type har et stort soveværelse og yderligere tre værelser. Boligens sydvestvendte rum er køkkenalrum og dagligstue.

Den store bolig erstatter alle de nuværende type B. Derudover erstatter den de af de nuværende type D hvis nordlige gavl ligger ud til vej eller grænser op mod beplantningen mod Nord.

Boligerne har specialbygget skabsplads over dørhøjde  
Under er der plads til garderobeskabe i standardmål

Køleskab fra nuværende bolig skal tages med til ny bolig



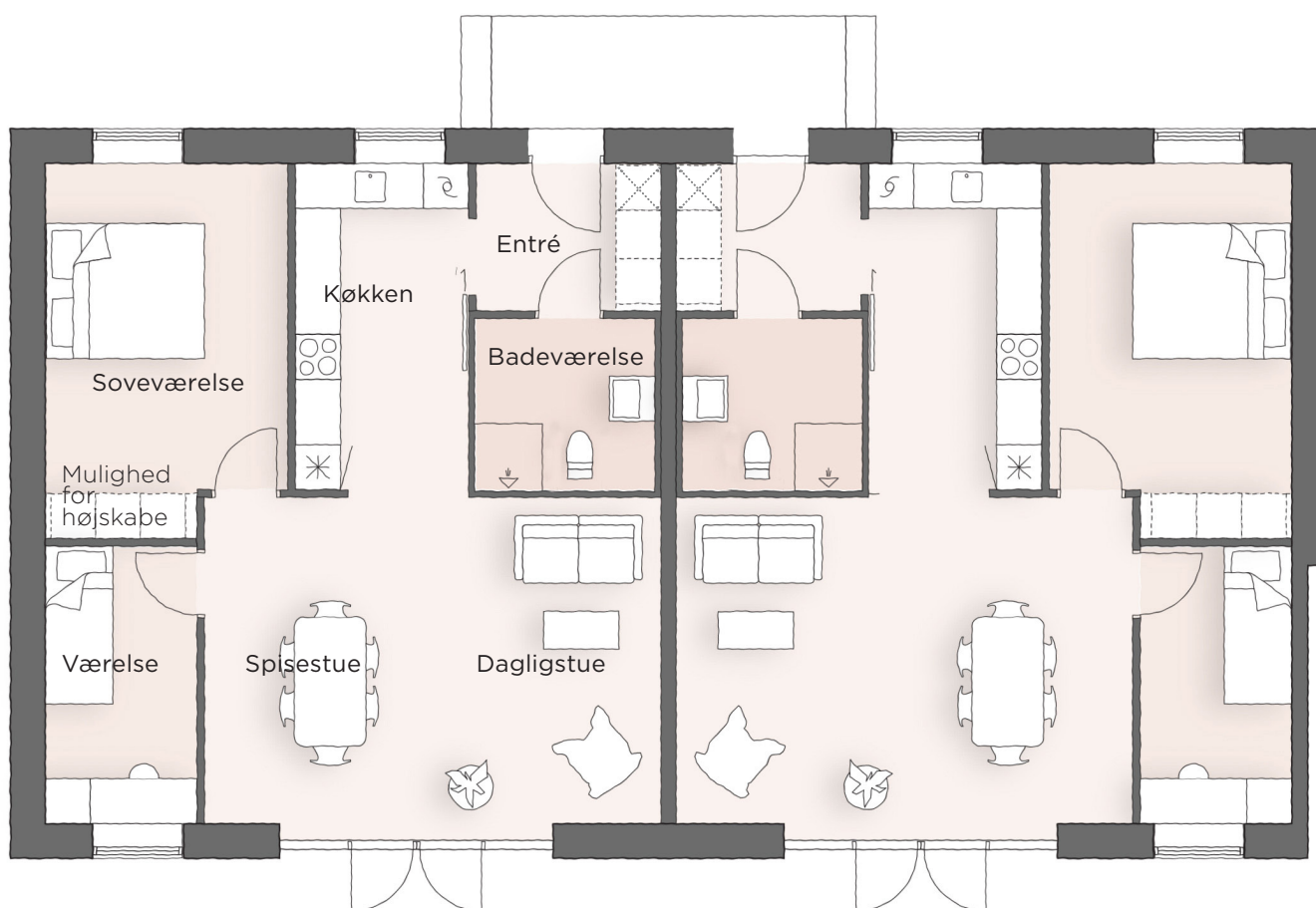


# Dobbelthus

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Bruttoareal:      | 84,5 m <sup>2</sup> |
| Tinglyst areal:   | 78 m <sup>2</sup>   |
| Værelser:         | 3 stk.              |
| Antal i Søgården: | 2 stk.              |

## To boliger forberedt til tilgængelighedsboliger

Dobbelthuset nedrives og genopføres også delvist på eksisterende fundamenter. Boligerne bliver i fremtiden forberedt til tilgængelighedsboliger. Dvs. mere plads på badeværelserne og i gangarealerne.

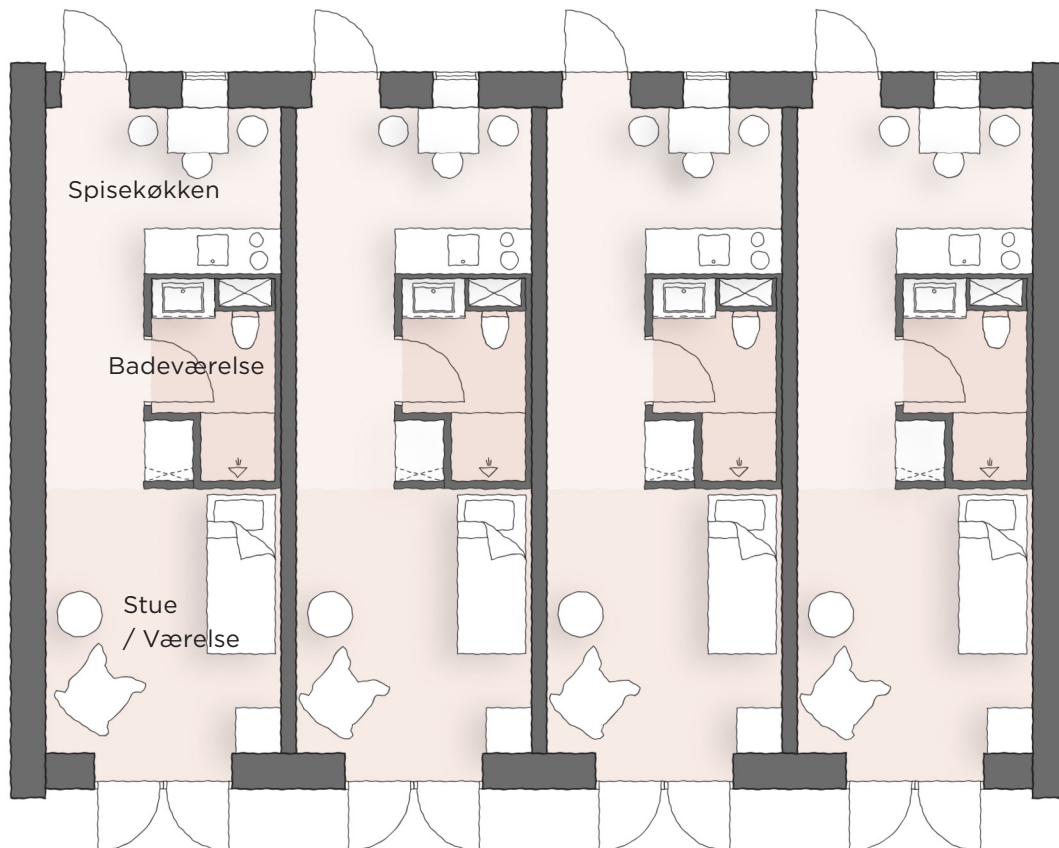


# Ungdomsboliger

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Bruttoareal:      | 33 m <sup>2</sup> |
| Tinglyst areal:   | 31 m <sup>2</sup> |
| Værelser:         | 1 stk.            |
| Antal i Søgården: | 4 stk.            |

## Søgårdens ungdomsboliger

Der er i Sgården fire ens ungdomsboliger. Ungdomsboligerne får et mindre spisekøkken i forbindelse med indgangen og et opholdsrum mod haven.



# Beboertilvalg og tilkøb

Der er i de enkelte boliger mulighed for at præge bad og køkkenmaterialer, samt at tilkøbe yderligere forbedringer til boligen med et huslejetillæg.

## Huslejetillæg

I dag har flere beboere huslejetillæg på bad og køkken. Derudover er der også beboere som har huslejetillæg på udestue, terrasse og boligforbedringer. Når du bliver genhuset, vil dit huslejetillæg bortfalde. Når du flytter tilbage til din nye bolig, vil du ikke få et huslejetillæg på køkken eller bad, da det er en del af helhedsplanens samlede økonomi og huslejestigningen på 5%.

## Godkendte udestuer

Hvis du i dag har en godkendt udestue, er byggesagen forpligtet til at genopføre den i forbindelse med byggearbejderne. Nye udestuer vil få ca. samme areal som i dag, men vil blive tilpasset de nye huse.

Hvis du har opført udestuen over den kollektive råderet, vil dit huslejetillæg blive sat i bero i den periode du er genhuset. Når du flytter tilbage til din bolig, vil dit huslejetillæg blive genoptaget i den resterende løbetid for din nuværende udestue.

Hvis du har opført din udestue over den individuelle råderet vil du få opført en ny udestue uden et nyt huslejetillæg. Den evt. restværdi vil ikke blive udbetalt.

De udestuer der genopføres, vil være med termoruder, isoleret tag og isoleret terrændæk.

## Skure

Når byggesagen er afsluttet vil alle beboere have et skur. Hvis du har en lille bolig, vil du have depotplads ved indgangen, under det samme tag som din bolig. Det er byggeudvalgets ønske, at der bevares så mange skure som muligt.

Hvis du har et skur, som det er nødvendigt at fjerne for at kunne bygge det nye hus, vil du få opført et nyt i forbindelse med byggesagen. Der er også nogle skure som er placeret for tæt på naboen, som det af brandmæssige hensyn vil være nødvendigt at fjerne. Alle nye skure vil have ca. samme størrelse, som det standardskur I har i dag.

## Udestuer

Nye udestuer vil få ca. samme areal som i dag, men vil blive tilpasset de nye huse. Alle udestuer der opføres i forbindelse med helhedsplanen vil være med termoruder og isoleret tag.

Hvis du ønsker at tilkøbe en udestue, vil du kunne vælge mellem en med isoleret terrændæk og en uden isoleret terrændæk.

## Tilkøb

Byggeudvalget ønsker, at beboerne i Søgården skal have mulighed for at tilkøbe boligforbedringer i forbindelse med byggesagen. Dette vil desværre ikke være muligt for beboerne i ungdomsboligerne. Tilkøbsarbejderne finansieres ved at er det afdelingen, der betaler udgifterne til forbedringsarbejderne, og beboeren der herefter betaler et tillæg til huslejen i en nærmere fastsat periode.

Du vil få mulighed for at tilkøbe følgende boligforbedringer i forbindelse med helhedsplanen.

- Udestue UDEN isoleret terrændæk
- Udestue MED isoleret terrændæk
- Overdækket pergola

Præcist hvad huslejetillægget kommer til at være, kan først beregnes når der er fundet en entreprenør. Du vil således også først skulle tage stilling til om du ønsker et tilkøb, på det tidspunkt.

## Beboervalg i køkkener og badeværelser

Når der bliver renoveret køkkener og badeværelser, er det naturligt, at en del beboere gerne vil have indflydelse på, hvordan resultatet bliver. Indretningen er fast, men der vil være mulighed for at vælge flisefarver på badeværelset og fronter til køkkenet. Byggeudvalget vil udvælge forskellige farver og fronter, som I efterfølgende kan vælge imellem. Byggeudvalget vil samtidig beslutte, hvilken farve og front, der skal være standardløsningen.



I forbindelse med at arbejdet skal udføres, vil der være mulighed for at se prøver med køkkenelementer med de forskellige fronter, ligesom der også vil være fliseprøver til badeværelset.

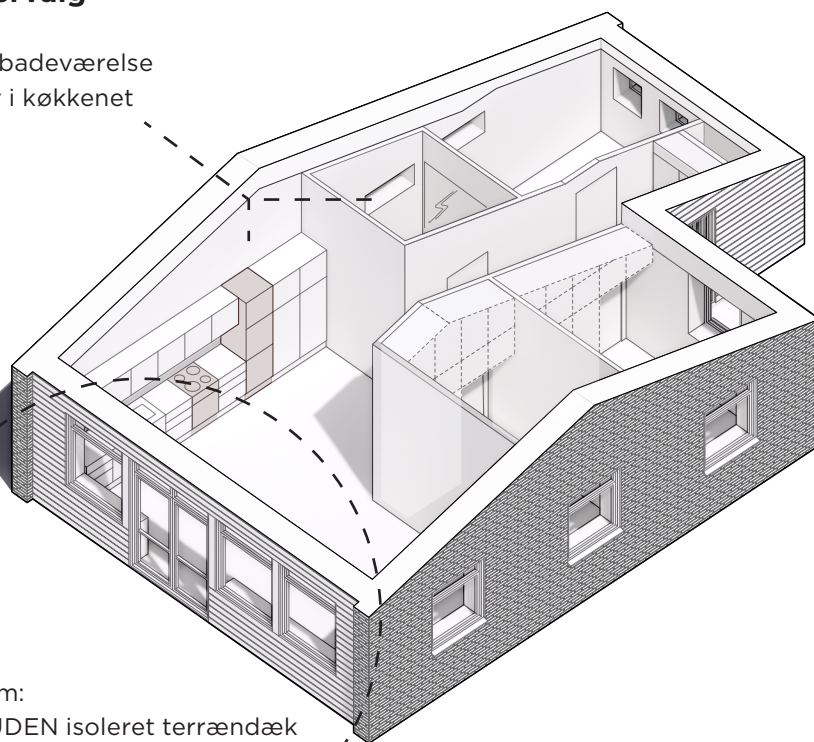
Når du har kigget på prøverne, kan du udfylde et beboervalgskema og med det meddele, hvilke elementer du ønsker i dit nye køkken og badeværelse.

Hvis du ikke vælger noget, vil du få monteret standardløsningen, som byggeudvalget har besluttet. Standardløsningen vil også blive monteret i de boliger, hvor beboeren ikke kommer tilbage.

*Vi vil informere nærmere om beboervalg, når vi er tættere på.*

### Beboervalg

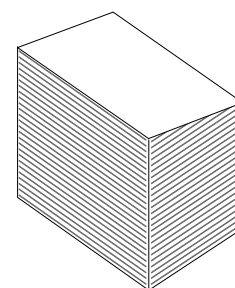
Fliser i badeværelse  
Fronter i køkkenet



### Tilkøb

Vælg mellem:

- Udestue UDEN isoleret terrændæk
- Udestue MED isoleret terrændæk
- Overdækket pergola



### Skur

Eksisterende skure bevares så vidt muligt  
Nye skure vil i størrelse og udformning ligne det standardskur I har i dag



A green-tinted photograph of a dirt path leading through tall grass and trees. The path is in the foreground, curving slightly to the left. The grass is tall and dense, and there are several trees in the background. The overall scene is a natural, outdoor setting.

# 03 ØKONOMI OG PROCES

# Økonomi og husleje

## Støttede og ustøttede arbejder

### Overordnet set vil helhedsplanen komme til at koste ca. 465.000.000 kr.

Arbejderne, der er omfattet i det beløb, kan deles op i såkaldte støttede og ustøttede arbejder. Disse kategorier betyder noget for betingelserne for lånene, der skal optages til at finansiere arbejderne. For de støttede arbejder hjælper Landsbyggefonden med finansieringen, og for de ustøttede arbejder skal afdelingen selv sørge for finansieringen.

### De støttede arbejder udgør i alt ca. 204.000.000 kr.

Når en helhedsplan er støttet af Landsbyggefonden, betyder det samtidig, at der er en række tilskuds- og støttemuligheder til rådighed. Landsbyggefonden giver bl.a. ydelsesstøtte på de støttede lån og driftsstøtte til kunstigt at sænke huslejen. Driftsstøtten bevilges kun til de arbejder, Landsbyggefonden yder støtte til – de støttede arbejder. For Søgårdens vedkommende har Landsbyggefonden meldt ud, at de støttede arbejder skal have en konsekvens for huslejen på -100 kr./m<sup>2</sup>/år, altså en reel huslejenedsættelse.

### De ustøttede arbejder udgør i alt ca. 261.000.000 kr.

## Huslejberegning

Huslejestigningen i kr. svarer til den meromkostning, som helhedsplanen har for Søgårdens samlede driftsbudget. Da helhedsplanen indeholder en del vedligeholdelsesarbejder, er det nødvendigt for Søgården, at en del af henlæggelserne bruges til at nedbringe den samlede anlægsgift. Derudover åbner helhedspla-

|  |                 |
|--|-----------------|
| Samlet anlægssum                                   | 465.473.623 kr. |
| Tilskud fra henlæggelser                           | 5.000.000 kr.   |
| Tilskud fra GAB til indfrielse af lån og underskud | 17.600.000 kr.  |
| Tilskud fra GAB / Landsbyggefonden                 | 22.240.000 kr.  |
| Kapitaltilførsel                                   | 1.000.000 kr.   |
| I alt til finansiering ved realkreditlån           | 419.633.623 kr. |

nen op for tilskud fra GAB/Landsbyggefonden og for kapitaltilførsel.

I tabellen nedenfor kan du se, hvordan de forskellige tilskud mv. nedbringer den samlede sum, der skal finansieres ved et realkreditlån.

### Et 30-årigt realkreditlån på 419.633.623 kr. vil have en forventet årlig ydelse på ca. 20.757.765 kr.

Hvis helhedsplanen gennemføres, vil vedligeholdelsesudgifterne falde, da en renoveret afdeling er billigere at drifte.

Landsbyggefonden har meldt ud, at Søgården, hvis helhedsplanen gennemføres, fritages for årlige indbetalinger til selskabets dispositionsfond på udamortiserede lån og for årlige indbetalinger af G-indskud. Derudover vil Landsbyggefondens driftsstøttelån nedbringe meromkostningen i driftsbudgettet, efter helhedsplanen er gennemført. Udover det årlige driftsstøttelån fra Landsbyggefonden er der behov for et årligt lån fra GAB til yderligere at nedbringe meromkostningen i driftsbudgettet, efter helhedsplanen er gennemført.

I tabellen nedenfor kan du se, hvordan driftsbesparelser, div. fritagelser samt Landsbyggefondens driftsstøttelån påvirker den samlede årlige meromkostning på Søgårdens driftsbudget.

|  |                |
|--|----------------|
| Samlet årlig omkostning                          | 20.757.765 kr. |
| Besparelser i driften                            | 3.257.000 kr.  |
| Fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån | 124.000 kr.    |
| Fritagelse for indbetaling af G-indskud          | 616.000 kr.    |
| Besparelse på ydelse på indfrieede lån           | 1.300.000 kr.  |
| Besparelser på henlæggelser                      | 1.743.000 kr.  |
| Årligt driftsstøttelån fra landsbyggefonden      | 6.995.000 kr.  |
| Årligt driftsstøttelån fra GAB                   | 5.900.000 kr.  |
| Nødvendig merindtægt fra huslejen                | 822.765 kr.    |

Som en del af fordelene ved at gennemføre en helhedsplan, kan der opnås visse tilskud, som kan være med til at finansiere de ustøttede arbejder. Landsbyggefonden, Gladsaxe almennyttige Boligselskab og Gladsaxe kommune bidrager derudover med midler i form af kapitaltilførsel, fællespuljetilskud og tilskud fra selskabets dispositionsfond. Søgården bidrager selv med 5 mio. fra henlæggelserne og gennemfører desuden besparelser i driften, fordi en renoveret afdeling er billigere at drifte og vedligeholde. Når alle tilskud, puljer mv. lægges sammen, vil finansieringen af helhedsplanen derfor medføre, at huslejen - i m<sup>2</sup> i gennemsnit - kommer til at stige med 5%. Som tidligere nævnt stiller Landbyggefonden en række særlige krav, når de yder støtte. Når Landsbyggefonden støtter en helhedsplan for Søgården kræver de derfor samtidig, at huslejestigningen differentieres, så den fremtidige husleje kommer til at afspejle det lejedes værdi. Det betyder i praksis, at der skal regnes ny m<sup>2</sup>-leje for alle boliger. Da små boliger har en større andel af "de dyre rum", altså køkken og bad, bliver deres m<sup>2</sup>-leje en smule højere end for større boliger.

På side 48 i temaavisen kan du se hvilken husleje, der kommer i din fremtidig bolig.

### **Landsbyggefondens og GABs driftsstøtte**

Landsbyggefondens driftsstøtte er fast de første fire år, hvorefter den nedtrappes med 9 kr./m<sup>2</sup>/år. Herudover stilles der krav om, at huslejen bliver reguleret med den almindelige prisudvikling, hvilket betyder, at huslejen fremadrettet stiger hvert år med ca. 2 %. GABs driftsstøttelån er med de samme betingelser som Landsbyggefondens driftsstøttelån. Huslejestigningen træder i kraft, efter bygningsarbejderne i din bolig er afsluttet. Den fremtidige husleje vil således blive fastsat på baggrund af den faktiske husleje på dette tidspunkt.

### **Honorar til DAB, GAB og sagens øvrige rådgivere**

Når der ydes særlig rådgivning, ligger dette udenfor den almindelige administrationsopgave som DAB varetager.

DAB's honorarsatser fastlægges årligt af DAB's bestyrelse. DAB's bestyrelse udgøres af 11 beboere fra boligselskaberne, DAB administrerer, samt to borgmestre og to eksterne medlemmer. Desuden indgår en medarbejderrepræsentant og en repræsentant fra ejendomsfunktionen i bestyrelsen. Og derudover deltager den øverste ledelse i DAB i alle bestyrelsesmøder. Beboernes valgte repræsentanter har altid flertal i DAB's bestyrelse.

GABs bestyrelse har besluttet, at der skal udbetales vederlag til selskabsbestyrelsens medlemmer, når der gennemføres helhedsplaner. Vederlaget fordeles mellem alle medlemmer i selskabets bestyrelse og udbetales, når byggesagen er afsluttet.

De rådgivere, der er tilknyttet projektet, har ved et tidligere udbud vundet retten til at arbejde med byggesager for DAB og efter DAB's rammeaftale. Rammeaftalerne udbydes for fire år ad gangen og sikrer, at de firmaer, der tilknyttes opgaverne, har den rette størrelse, de rette medarbejdere og orden i økonomien til at kunne gennemføre rådgivningsopgaven. I rammeaftalerne udvælges rådgiverne efter deres økonomiske og faglige formåen, kvaliteten i opgaven (set på tidligere projekter), samt det tilbudte honorar. Rådgivernes honorar er en procentsats af de samlede håndværkerudgifter og fastsættes endeligt, når licitationsresultatet foreligger. Hvis der efterfølgende sker tilkøb, er rådgiver berettiget til at blive betalt for den tid, der bruges hertil.

### **Udbud af byggesagen til entreprenørfirmaer**

Når et byggeprojekt på over 40 mio. kr. skal udbydes, sker det i et EU-udbud. Den måde entreprenørerne bliver udvalgt, svarer meget til den måde rådgiverne udvælges på i DAB's rammeudbud. Udvalgelsen sker ad to omgange. En prækvalifikation, hvor entreprenørerne udvælges på baggrund af firmaets økonomiske og finansielle formåen, samt firmaets tekniske og faglige formåen, og en tilbudsrunde (eller flere), hvorefter den endelige vindende entreprenør findes. De firmaer der klarer sig bedst i prækvalifikationen, inviteres til at afgive tilbud på opgaven. Typisk inviteres der 5 firmaer til at afgive tilbud. Den endelige vinder af opgaven udvælges oftest på de kvalifikationer, der bydes ind med i forhold til mandskab, den kvalitet de vil levere i forhold til materialer og den tilbudte pris. DAB's erfaring er, at vi på den måde bedst sikrer sagens økonomiske sammenhæng og så vidt muligt samtidigt beboernes ønsker.

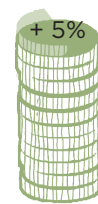
### **Eventuelle overskridelser i byggesagens økonomi**

I forbindelse med byggeriets udførelse vil der opstå uforudsete udgifter. Hvis omfanget af uforudsete udgifter er så stort, at huslejen ikke kan holdes på det aftaleniveau, vil der enten skulle gennemføres besparelser i projektet, eller beboerne vil skulle beslutte en yderligere huslejestigning. Der kommer således ikke en yderligere huslejestigning i forbindelse med projektet, medmindre beboerne godkender dette.

# Hvis du stemmer JA



Renovering for ca. 465 mio. kr.



Fremtidig husleje: Gennemsnit + 5%

Denne skitserede helhedsplan fremtidssikrer Søgården i mange år fremover med gode og sunde boliger til glæde for alle.

## Hvis du stemmer ja

Fordelene ved at gennemføre en helhedsplan, er, at der kan opnås visse tilskud, som kan være med til at finansiere de uøstøttede arbejder. Landsbyggefonden, Gladsaxe almennyttige Boligselskab og Gladsaxe kommune bidrager derudover med midler i form af kapitaltilførsel, fællespuljetilskud og tilskud fra selskabets dispositionsfond. Søgården bidrager selv med 5 mio. fra henlæggelserne og gennemfører desuden besparelser i driften, fordi en renoveret afdeling er billigere at drifte og vedligeholde.

Når alle tilskud, puljer mv. lægges sammen, vil finansieringen af helhedsplanen derfor medføre, at huslejen – i gennemsnit – kommer til at stige med 5 procent.

Din husleje vil stige, når du flytter tilbage til din bolig.

## Boligstøtte fra Udbetaling Danmark

Hvis du modtager boligstøtte via Udbetaling Danmark, så kan de formentlig allerede nu hjælpe med at beregne, hvor meget boligstøtte du kan få, når huslejen stiger. Da beregningen er afhængig af mange faktorer og er meget individuel, er det desværre ikke noget, der kan beregnes generelle eksempler på.

Du kan på borger.dk beregne hvor meget, du ca. vil kunne få i boligstøtte, eller du kan kontakte Udbetaling Danmark, som også kan hjælpe med en ca. beregning.

## Besparelse på varmeforbrug

I dag er der meget stor spredning på, hvor store udgifter beboerne i Søgården har til varme. Nogle har måske en brændeovn, der supplerer varmen i de

kolde måneder, så de derved har et lavt forbrug, og andre synes måske det er dejligt med god varme i boligen hele året rundt, og har derfor et højt forbrug. I forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen, vil boligerne i Søgården leve op til kravene i bygningsreglementet, og derfor vil der komme en besparelse på varmeregningen. Hvor meget du kommer til at kunne spare på din varmeregning afhænger af hvordan dit forbrug er nu og hvordan det vil være i fremtiden.

Vi forventer at en gennemsnitlig bolig vil kunne spare over 50% i forbrug til opvarmning. Det svarer til, at en gennemsnitlig bolig i Søgården vil kunne spare over 300 kr. om måneden på varmeregningen.

## Afregning af vandforbrug

I dag måles vandforbruget kollektivt for hele afdelingen. Du betaler for vandforbrug over huslejen ud fra, hvor mange værelser og vandhaner, der er i din bolig.

Efter helhedsplanen er gennemført, vil der være nye vandmålere i din bolig. Du vil fremover kun betale for dit eget vandforbrug, og det bliver opkrævet som en acontobetaling over huslejen. Når acontobetalingen bliver opkrævet, nedsættes din husleje med et tilsvarende beløb.

Der vil fremadrettet blive udarbejdet en individuel årsopgørelse for din bolig, ligesom det, der i dag er på varmeforbruget.

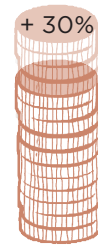
## Huslejekonsekvenser

På side 50 kan du se en tabel med den fremtidige husleje i de nye boligtyper. Huslejen beregnes på baggrund af den faktiske kvadratmeterleje på det tidspunkt.

# Hvis du stemmer NEJ



Renovering for ca. 93 mio. kr.



Fremtidig husleje: Gennemsnit + 30%

I de følgende afsnit vil vi redegøre for de økonomiske muligheder og konsekvenser et "Nej" til helhedsplanen vil betyde.

## Hvis du stemmer nej

Behovet for renovering af Søgården forsvinder ikke med et 'nej' til helhedsplanen. Der er desværre ingen vej udenom en huslejestigning, uanset om denne helhedsplan vedtages med et 'ja', eller forkastes med et 'nej'.

For at opnå støtte fra Landsbyggefonden skal der være udarbejdet en helhedsplan, som ikke kun renoverer det mest nødvendige, men også løfter afdelingen generelt. At udvikle en helhedsplan tager tid, denne har taget over otte år, og den er vores bedste bud på en fremtidssikring af Søgården. Vi mener ikke en anden helhedsplan vil være væsentligt anderledes i sit indhold, grundet kommunes krav ang. bevaringsværdi.

Hvis denne helhedsplan forkastes, vil der fortsat være et renoveringsbehov udover det normale i Søgården. Der er en række arbejder, som ikke kan udskydes meget længere. Vand- og kloakrør i terræn er nødvendige at få renoveret, og det skal også besluttes hvad der skal ske med de 32 tomme boliger. Såfremt det besluttes kun at renovere de 32 tomgangsboliger samt vand- og kloakrør i terræn. Vurderingen pt., ud fra de priser der ligger i denne helhedsplan er, at det vil det koste cirka 93 millioner kroner. Et lån på 93 mio. kr. svarer til en gennemsnitlig huslejestigning på 30%.

Et 'nej' til denne helhedsplan betyder med andre ord, at udgifterne til den almindelige nødvendige renovering vil få din husleje til at stige væsentligt, og det vil ikke ændre på, at Søgården stadig vil forblive en 'gammel' afdeling, som har behov for at få en gennemgribende renovering.

Nedenstående illustration viser forskellene:

|  | JA | NEJ |
|--|----|-----|
| Tag  | +  | -   |
| Ydervægge                                      | +  | -   |
| Isolering af ydervægge                         | +  | -   |
| Døre og vinduer                                | +  | -   |
| Terrasepartier                                 | +  | -   |
| Tagvinduer                                     | +  | -   |
| Fundamenter og sokler                          | +  | -   |
| Terrændæk og gulve                             | +  | -   |
| Badeværelser                                   | +  | -   |
| Køkken   | +  | -   |
| Indvendige malerarbejder                       | +  | -   |
| Indvendige skillevægge                         | +  | -   |
| Hovedkloak                                     | +  | +   |
| Kloakstik til boliger                          | +  | +   |
| Regnvand i fællesområder                       | +  | +   |
| Regnvandsfaskiner                              | +  | -   |
| Forsyning til boliger                          | +  | -   |
| Installationer i boliger                       | +  | -   |
| Nyt terræn omkring boliger                     | +  | -   |
| Nye godkendte udestuer                         | +  | -   |
| Fælleshus                                      | -  | -   |
| Nødvendig istandsættelse af 32 tomgangsboliger | -  | +   |

# Huslejekonsekvenser

Når huslejekonsekvensen skal beregnes, afhænger stigningen, som tidligere nævnt, af hvor stor en del af arbejdet der kan støttes af Landsbyggefonden, men også fremtidige henlæggelser, div. fritagelser og støtte fra Gladsaxe almennyttige Boligselskab og Gladsaxe Kommune har indflydelse på hvor huslejen ender.

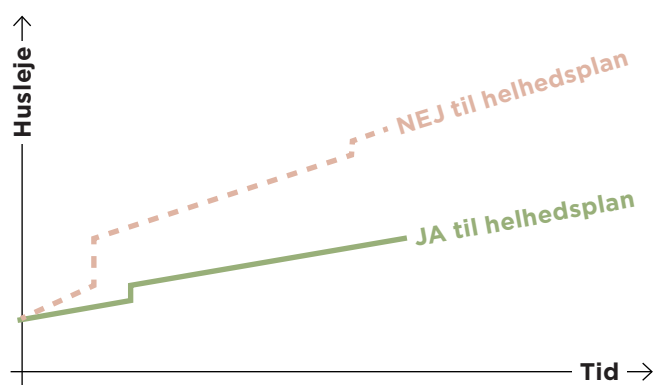
Din nye husleje vil træde i kraft, når du flytter tilbage til din bolig efter reoveringen. Den fremtidige husleje vil blive beregnet på baggrund af den kvadratmeterleje du betaler på det givne tidspunkt.

**Hvis der stemmes 'ja' til denne helhedsplan, vil kvadratmeterlejen, som nævnt i introen, i gennemsnit stige med 5 procent.**

**Hvis der stemmes 'nej' til denne helhedsplan, vides det ikke med sikkerhed, hvad der kommer til at ske, men beregninger viser, at det mest nødvendige reoveringsarbejde vil medføre en huslestigning på i gennemsnit 30 procent.**

Derudover må du og de øvrige beboere forvente, at der ved et 'nej' til denne helhedsplan de næste mange år vil skulle afsættes flere midler til reovering. Derfor vil huslestigningen ende med at blive højere, end ved et 'ja'.

Den pr. 01/04-2023 gennemsnitlige kvadratmeterleje på 1.331 kr./m<sup>2</sup>/år vil stige med 5% og bliver dermed 1.398 kr./m<sup>2</sup>/år



## Konsekvens for huslejen på længere sigt

*Bemærk: Grafen viser ikke de faktiske fremtidige huslestigninger, men blot forventningerne til huslejens fremtidige udvikling.*

|                      | Boligtype    | Rum   | Areal             | Gennemsnitlig Kvadratmeterleje pr. 01.04.2023 | Gennemsnitlig husleje pr. 01.04.2023 |
|----------------------|--------------|-------|-------------------|---|--------------------------------------|
| Eksisterende boliger | Type A       | 3 rum | 72 m <sup>2</sup> | 1.331 kr./m <sup>2</sup> /år                  | 7.900 kr.                            |
|                      | Type B       | 4 rum | 77 m <sup>2</sup> | 1.331 kr./m <sup>2</sup> /år                  | 8.500 kr.                            |
|                      | Type C       | 3 rum | 68 m <sup>2</sup> | 1.331 kr./m <sup>2</sup> /år                  | 7.500 kr.                            |
|                      | Type D       | 4 rum | 76 m <sup>2</sup> | 1.331 kr./m <sup>2</sup> /år                  | 8.400 kr.                            |
|                      | Dobbelthus   | 3 rum | 73 m <sup>2</sup> | 1.331 kr./m <sup>2</sup> /år                  | 8.100 kr.                            |
|                      | Ungdomsbolig | 1 rum | 31 m <sup>2</sup> | 1.331 kr./m <sup>2</sup> /år                  | 3.400 kr.                            |

*Tabellen viser gennemsnitshuslejen pr. 01.04.2023, ved en husleje på 1331 kr./m<sup>2</sup>/år*





# Anbefaling fra Byggeudvalget

Vores ønske er en fremtidssikring af Søgården, så afdelingen også de næste mange år kan danne ramme for beboere, der har lyst til at bo i sunde boliger, med gode naboer og tæt på grønne områder. Den fremtidssikring sker bedst, hvis vi vedtager helhedsplanen.

Byggeudvalget anbefaler helhedsplanen, fordi det er den løsning, der vil give dig den mindste huslejestigning, samtidig med at den fremtidssikrer Søgården.

# Oversigt over boliger

| Boligtype  | Areal             | Husleje *  |
|------------|-------------------|------------|
| Lille      | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Mellem     | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Stor       | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Ungdomsb.  | 31 m <sup>2</sup> | kr. 4.000  |
| Dobbelthus | 78 m <sup>2</sup> | kr. 9.100  |

## Snogebakken

| Adresse        | Boligtype | Areal             | Husleje*   |
|----------------|-----------|-------------------|------------|
| Snogebakken 5  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 6  | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Snogebakken 7  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 8  | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Snogebakken 9  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 10 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Snogebakken 11 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 12 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Snogebakken 13 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Snogebakken 14 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Snogebakken 15 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 16 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Snogebakken 17 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 18 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Snogebakken 19 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 20 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Snogebakken 21 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Snogebakken 22 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Snogebakken 23 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 24 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Snogebakken 25 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Snogebakken 28 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Snogebakken 29 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 30 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 31 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 32 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 33 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 34 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 35 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 36 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 37 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Snogebakken 38 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Snogebakken 39 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 40 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 41 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 42 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Snogebakken 43 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |

## Salamandervej

| Adresse          | Boligtype | Areal             | Husleje*   |
|------------------|-----------|-------------------|------------|
| Salamandervej 4  | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Salamandervej 5  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 6  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 7  | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Salamandervej 8  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 9  | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Salamandervej 10 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Salamandervej 11 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 12 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 13 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 14 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 15 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 16 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Salamandervej 18 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 20 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 22 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Salamandervej 24 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 26 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 28 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 30 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 32 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 34 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 36 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Salamandervej 38 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Salamandervej 40 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Salamandervej 42 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Salamandervej 44 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Salamandervej 46 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Salamandervej 48 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Salamandervej 50 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Salamandervej 52 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 54 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 56 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 58 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 60 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 62 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 64 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 66 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 68 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 70 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 72 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Salamandervej 74 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |

\* De viste huslejer er baseret på tal for 2023

Ønskes tilkøb af udestue eller overdækket pergola, vil huslejen forøges med et tillæg. Dette gælder ikke boliger hvor udestuen skal genopføres.

**Løvfrøvej**

| Adresse      | Boligtype | Areal             | Husleje*   |
|--------------|-----------|-------------------|------------|
| Løvfrøvej 1  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 2  | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Løvfrøvej 3  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 4  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 5  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 6  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 7  | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Løvfrøvej 8  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 9  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 11 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 12 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 13 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 14 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 15 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Løvfrøvej 16 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 17 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 18 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 19 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 20 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 21 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 22 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 23 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Løvfrøvej 24 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 25 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 26 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 27 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 28 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 29 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 30 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 31 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Løvfrøvej 32 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 33 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 34 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 35 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 37 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 39 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Løvfrøvej 41 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 43 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 45 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 47 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 49 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 51 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 53 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Løvfrøvej 55 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |

**Vibevænget**

| Adresse        | Boligtype | Areal             | Husleje *  |
|----------------|-----------|-------------------|------------|
| Vibevænget 92  | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Vibevænget 94  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 96  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 98  | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 100 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 102 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Vibevænget 104 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 106 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 108 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 110 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Vibevænget 112 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 114 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 116 | Stor      | 99 m <sup>2</sup> | kr. 11.000 |
| Vibevænget 118 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 120 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 122 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 124 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 126 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 127 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 128 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 129 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Vibevænget 133 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Vibevænget 135 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Vibevænget 137 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 139 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Vibevænget 141 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Vibevænget 143 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |
| Vibevænget 145 | Lille     | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500  |
| Vibevænget 147 | Mellem    | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800  |

**Krogshøjvej**

| Adresse          | Boligtype  | Areal             | Husleje*  |
|------------------|------------|-------------------|-----------|
| Krogshøjvej 160  | Mellem     | 86 m <sup>2</sup> | kr. 9.800 |
| Krogshøjvej 162  | Lille      | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500 |
| Krogshøjvej 164  | Lille      | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500 |
| Krogshøjvej 166  | Lille      | 60 m <sup>2</sup> | kr. 7.500 |
| Krogshøjvej 170A | Ungdomsb.  | 31 m <sup>2</sup> | kr. 4.000 |
| Krogshøjvej 170B | Ungdomsb.  | 31 m <sup>2</sup> | kr. 4.000 |
| Krogshøjvej 170C | Ungdomsb.  | 31 m <sup>2</sup> | kr. 4.000 |
| Krogshøjvej 170D | Ungdomsb.  | 31 m <sup>2</sup> | kr. 4.000 |
| Krogshøjvej 172  | Dobbelthus | 78 m <sup>2</sup> | kr. 9.100 |
| Krogshøjvej 174  | Dobbelthus | 78 m <sup>2</sup> | kr. 9.100 |

# Genhusning

**Udgangspunktet for din genhusning i forbindelse med helhedsplanen er, at du skal tilbage til din oprindelige adresse.**

## Genhusningssamtale

Godkendes helhedsplanen, vil alle beboere blive inviteret til en personlig genhusningssamtale. Til genhusningssamtalen vil vi tale med dig om dine behov og evt. ønsker til en genhusningsbolig, og rammerne for lige netop din kommende genhusning vil blive forklaret.

## Tildeling af midlertidig genhusningsbolig

Genhusningsboligen vil tildeles på (bedste vis) efter de behov og ønsker du har til en genhusningsbolig og ud fra de boliger der er til rådighed for genhusningen. Genhusningsboligen er en tildeling og man kan derfor ikke takke nej til sin midlertidige genhusningsbolig.

## Permanent genhusningsbolig

Har du til genhusningssamtalen ønsket en ny bolig i Gladsaxe Almennyttige Boligselskab, vil du løbende modtage tilbud som matcher dit ønske, når en sådan bolig bliver ledig.

Har du ønsket en ny bolig i Søgården, vil du modtage tilbud på boliger i egen afdeling, når en etape/bolig er ved at være færdigrenoveret.

Boliger til permanent genhusning vil blive tildelt efter bo-anciennitet i afdelingen. Det betyder, at den beboer som har boet længst i afdelingen, som takker ja, vil få boligen tildelt.

## Varsling

Du vil modtage en varsling om fraflytning tre måneder inden du skal fraflytte din bolig. Du vil samtidig få tildelt den genhusningsbolig, du skal bo i, mens du er midlertidig genhuset.

Du vil blive varslet tilbageflytning til den nyrenoverede bolig med en måneds varsel.

## Genhusningsboligen

Genhusningsboligen vil ligge i kommunen og i Gladsaxe Almennyttige Boligselskab. Vi vil forsøge at genhuse så mange som muligt i egen afdeling, og ellers i de øvrige afdelinger i selskabet.

Du vil blive midlertidig genhuset i en passende bolig, som vil være en bolig med samme antal rum eller et beboelserum mere end husstandens medlemmer. Boligen skal være med eget køkken, toilet/bad og være beliggende i kommunen. Det betyder, at du kan blive genhuset i et rækkehus eller en etagebolig.

Du vil modtage den midlertidige lejekontrakt ca. en måned inden indflytning i genhusningsboligen.

Du skal ikke betale indskud i genhusningsboligen. Ønsker du at genhuse dig selv, vil du blive sat husleje-fri i genhusningsperioden og alt dit indbo kan blive opmagasineret af flyttefirmaet. Det er byggesagen som betaler udgiften til opmagasinering.

Genhusningsperioden forventes at vare ca. 9 måneder.

## Genhusning ved flere helhedsplaner

I Gladsaxe Almennyttige Boligselskab er der flere helhedsplaner i gang samtidig. For at sikre nok boliger til genhusning, bliver der løbende holdt boliger tilbage, som skal bruges til midlertidig genhusning. Disse boliger vil blive sendt i tilbud til permanent genhusning eller blive udlejet tidsbegrænset til de skal bruges til midlertidig genhusning af selskabets beboere.

Ved en permanent genhusning vil boligerne blive tilbudt til alle interesserede på tværs af helhedsplanerne, og tildeling vil ske efter bo-anciennitet i egen afdeling. Er der helhedsplaner, hvor boliger bliver nedlagt, vil beboerne i disse blive prioriteret først.

## Flytning

Der vil blive tilknyttet et flyttefirma, der varetager din flytning. Flyttefirmaet kontakter dig ca. 6 uger inden fraflytning og aftaler udlevering af flyttekasser m.m. som du har behov for, for at kunne nedpakke dine ejendele.

Flyttefirmaet kan være behjælpelige med ned- og udpakning eller nedtagning og opsætning af div. lamper eller skille møbler og samle dem igen – hvis dette aftales med genhusningsafdelingen i DAB.

Alt dit indbo skal flyttes med i din genhusningsbolig og du skal efterlade boligen rengjort og ryddet for indbo/effekter.

**Husleje**

Du skal betale husleje og forbrug i din genhusningsbolig.

Hvis den rene husleje i din genhusningsbolig er højere end din nuværende, vil du maksimalt betale det, du gør i dag. Byggesagen betaler differencen.

Du skal betale for det faktiske forbrug i genhusningsboligen.

Hvis din husleje i din genhusningsbolig er lavere end din nuværende husleje, betaler du den lave husleje. Modtager du boligstøtte, reguleres dette automatisk.

**Genhusningspjece**

Du vil sammen med din varsling og tildeling modtage en genhusningspjece, som er udarbejdet til dig, der skal genhuses. Genhusningspjecen indeholder alle nødvendige informationer om eksempelvis hårde hvidevarer, forsikringer, husleje, kontaklinformationer mm.

**Melde flytning ved midlertidige Genhusning**

Du skal ikke melde flytning til folkeregisteret. Du skal melde flytning til postnord via deres hjemmeside. Du vil modtage en vejledning i genhusningspjecen.

# Persondata

## Oplysning om behandling af persondata i forbindelse med reovering i din boligafdeling

**Videregivelse af relevant persondata**

Som beboer i en boligafdeling, der skal reoveres, og hvor der kan være behov for adgang til selve boligen, skal vi hermed orientere om, at der i forbindelse med reoveringen kan være behov for, at DAB videregiver de persondata til sagens rådgivere og entreprenører, der er relevante og nødvendige i forhold til gennemførelsen af reoveringen af boligen.

Relevante og nødvendige persondata i forbindelse med sagen vil f.eks. være nogle af de oplysninger, du gav til DAB i forbindelse med indgåelse af din lejekontrakt:

**Navn, adresse, telefonnummer, evt. husdyr, og øvrige særlige forhold, der kan være relevante for den specifikke reoveringsart.**

**Håndtering af persondata**

Rådgivere og entreprenører er naturligvis underlagt de samme lovmæssige restriktioner i forhold til håndtering og opbevaring af persondata, som DAB. Persondata vil blive slettet i forlængelse af afslutningen af reoveringen, når eventuelle mangler eller øvrige mellemværender er afsluttet.

**Yderligere oplysninger**

Såfremt der ønskes yderligere oplysninger omkring vores behandling og håndtering af persondata, henviser vi til vores hjemmeside, hvor DAB's persondatapolitik er beskrevet.

# Byggeprocesser og etaper

## Byggeproces og tidsplan

Tidsplanen for en byggeproces indeholder altid nogle betingelser. Landsbyggefonden skal blandt andet godkende projektet og dets økonomi løbende.

Kommunens og Landsbyggefondens godkendelse af skema A er betinget af, at helhedsplanen godkendes af Søgårdens beboere.

Skema A er et foreløbigt budget for helhedsplanen. Et godkendt Skema A betyder, at Søgården kan få støtte til projektet fra både kommunen og Landsbyggefonden.

Når helhedsplanen er godkendt af beboerne, kan vi arbejde videre med projektet og blandt andet sende det i udbud, så entreprenører kan give tilbud.

Det er dog ikke muligt at indgå en kontrakt med en entreprenør og dermed påbegynde selve renoveringsarbejdet, før kommunen har godkendt Skema B. Skema B er et nyt og opdateret budget for helhedsplanen. Når Skema B er godkendt, kan arbejdet gå i gang.

**Vi forventer at byggearbejderne kan gå i gang i løbet af 2025.**

## Renoveringen udføres i etaper

Vi forventer, at renoveringsarbejdet opdeles i en række etaper. Vi ved endnu ikke, hvor mange boliger hver etape omfatter. Det afhænger bl.a. af hvor mange boliger, der vil være til rådighed til genhusning.

Det betyder, at ikke alle beboere skal genhuses på én gang, og kun en mindre del af afdelingen bliver forstyrret af renoveringsarbejdet.

Alle arbejder i boligerne afsluttes, mens beboerne er genhuset. Det må dog påregnes, at der kan være arbejder der skal udføres i området efter tilbageflytning.

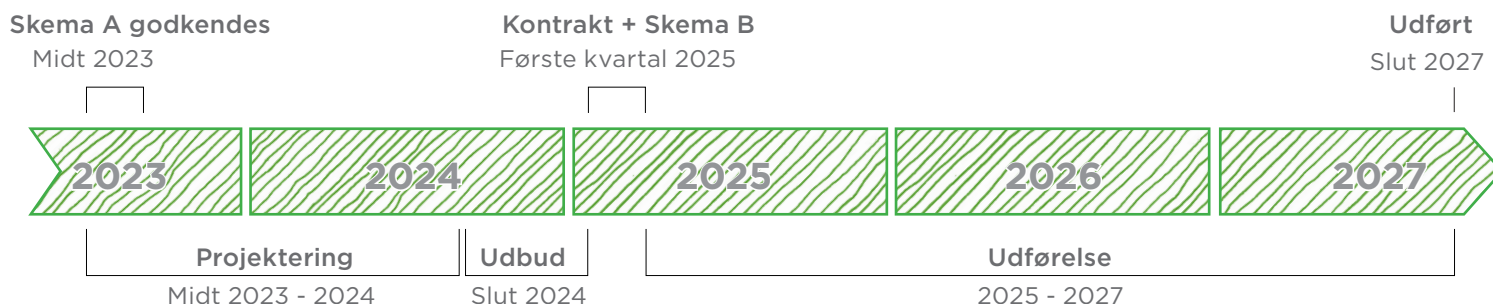
## Forsinkelser i tidsplanen og uforudsete forhold

Når renoveringsarbejdet går i gang i Søgården, vil der være forhold som rådgiverne eller entreprenørerne med rette ikke kunne have forudsat.

Når noget viser sig at være anderledes, end forventet og således planlagt efter, skal der findes ud af, hvordan den nye situation løses byggeteknisk. Det vil som regel kræve en ændring i projektet. Samtidig skal det afklares om der er en økonomisk konsekvens ved ændringen. Det tager tid, og arbejdet kan først fortsætte, når der er enighed om, hvordan det løses. Derudover kan en ændring i projektet medføre, at arbejdet tager længere tid at udføre, end forudsat i tidsplanen.

Når der opstår forsinkelser i tidsplanen, kan det påvirke længden af den samlede renovering for hele afdelingen, længden af genhusningen eller hvornår genhusningen skal ske.

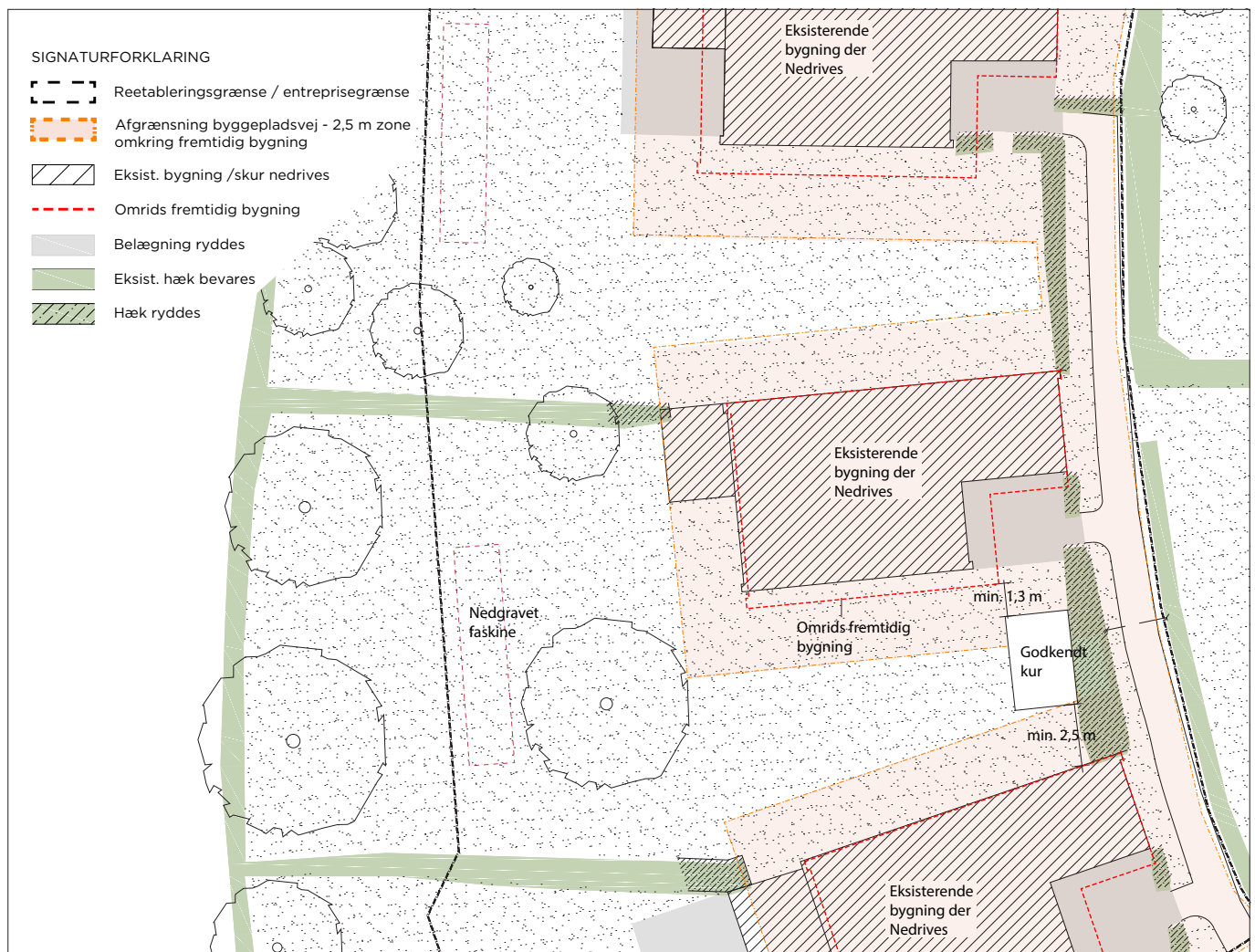
I vil blive informeret når disse forhold opstår, og så snart det vides hvad konsekvensen bliver. Forsinkelserne vil ikke have konsekvenser for den husleje, I skal betale efter renoveringen.



# Byggeplads og gener

I en helhedsplan kan det ikke undgås, at beboerne vil opleve gener. Der vil være støj, støv og mudder i afdelingen, og det vil genere jer allesammen. Du vil også opleve gener, selvom du bliver genhuset i den periode, din egen bolig bliver renoveret, da der i området omkring dit hus bygges både før og efter din genhusning. Det er derfor høj prioritet for både byggeudvalget, GAB, DAB og sagens rådgivere at sørge for, at disse gener bliver så få og kortvarige som muligt, og at der bliver taget hånd om dem i god tid.

Udførelsen af renoveringen vil blive planlagt med fokus på beboerne, så entreprenørerne og håndværkerne tager størst muligt hensyn. Derfor vil byggeriet også blive opdelt i etaper, så ikke hele afdelingen er påvirket af byggearbejder på én gang. Inden byggeriet går i gang, vil alle beboere modtage information via omdelte varslinger, så man ved, hvornår der arbejdes omkring ens bolig. Inden opstart af en etape, vil de berørte beboere blive inviteret til et opstartsmøde med yderligere information om de specifikke forhold, der gør sig gældende.



*Faskine forsøges placeret så træer ikke skal fældes. Der vil ligeledes tages højde for sekundærbebyggelse, overdækninger, terrasser mv. som er placeret uden for byggepladszonen.*

*Nedrivning og genopførelse vil have stor indvirkning på haveloderne, og i må forvente at der ryddes fuldstændig rundt om husene.*



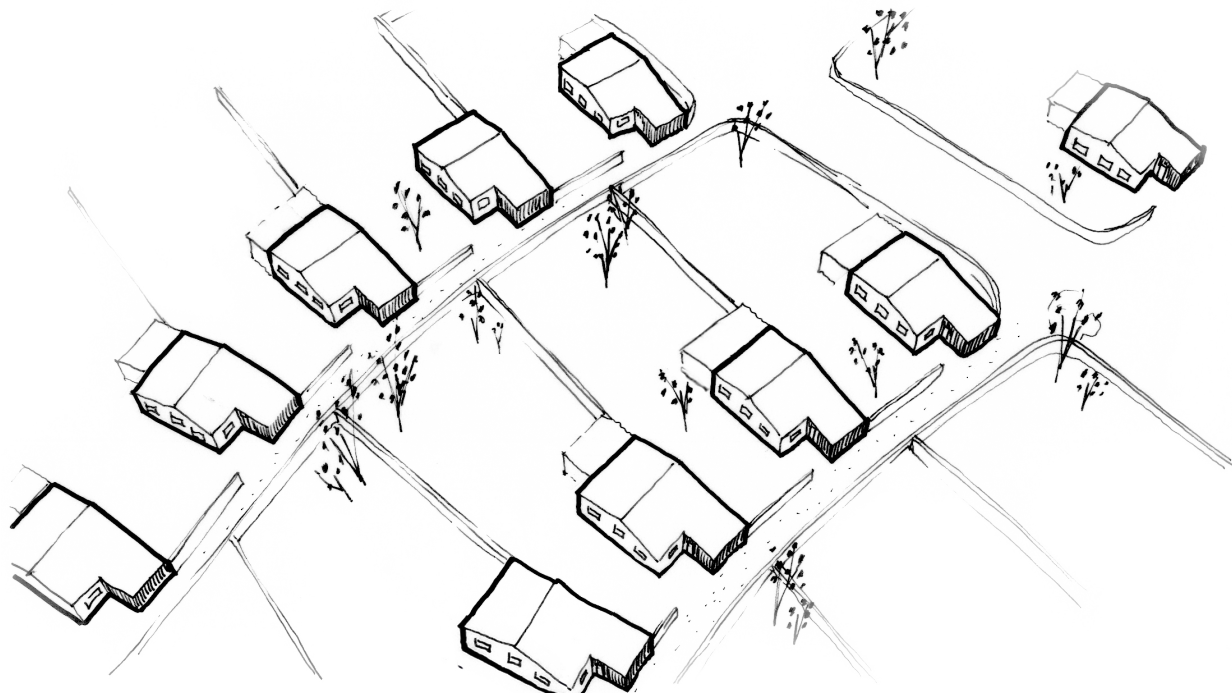
TEMAAVIS

# Helhedsplan for Søgården

1. JUNI 2023

DAB





## Spørgsmål og svar

Du har mulighed for at stille spørgsmål pr. email til:

Mail: [0710helhedsplan@boligafdeling.dk](mailto:0710helhedsplan@boligafdeling.dk).

Du kan også aflevere dit spørgsmål på ejendomskontoret.

Spørgsmål kan stilles frem til onsdag den 7. juni kl. 8:00

Udbetaling Danmarks boligstøtteafdeling:

tlf.: 70 12 80 63.

DAB's genhusningsafdeling:

Tlf: 77 32 00 45

Mail: [genhusning@dabbolig.dk](mailto:genhusning@dabbolig.dk)

DAB's persondatapolitik:

[dabbolig.dk/om-os/dabs-ydelser/persondatapolitik](http://dabbolig.dk/om-os/dabs-ydelser/persondatapolitik)

## Vigtige datoer

6/6 2023 kl. 19:00 Helhedsplanscafé, selskabslokalet - Salamandervej 37

7/6 2023 kl. 08:00 Deadline for spørgsmål

19/6 2023 kl. 19:00 Ekstraordinært afdelingsmøde, Salen - Værebros Park



DAB

ekas



**MANGOR  
& NAGEL**

en del af **AART**

### Hvem har lavet denne avis?

Temaavisen om helhedsplanen for Søgården er udarbejdet af Byggeudvalget med bistand fra DAB, EKAS og Mangor & Nagel Arkitekter - en del af AART.

Både DAB og de tekniske rådgivere har stor erfaring med gennemførelse af renoveringsprojekter.

Beboerne i Søgården får derfor den nødvendige rådgivning, så der er tryghed i forløbet, og så afdelingen rettidigt får truffet de beslutninger, som skal sikre, at Søgården fortsat kan tilbyde attraktive boliger.

