

An aerial photograph of a residential neighborhood, showing houses, streets, and trees. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is positioned on the left side of the image.

DAB

EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

# Helhedsplan for Søgården

19. JUNI 2023

# VELKOMMEN

Ved Peter Nellemann

## PRÆSENTATION AF HELHEDSPLANEN

Hvorfor en helhedsplan

Gennemgang af helhedsplanen

Helhedsplanens økonomi

Orientering om genhusning

Den videre proces

## SPØRGSMÅL FRA SALEN

**PAUSE** 15 minutter

## AFSTEMNING

## AFGØRELSE

A blue-tinted photograph of a residential street. The street is paved and runs from the foreground towards the background, flanked by lush greenery and trees. In the distance, a house with a chimney is visible. The sky is bright with some clouds.

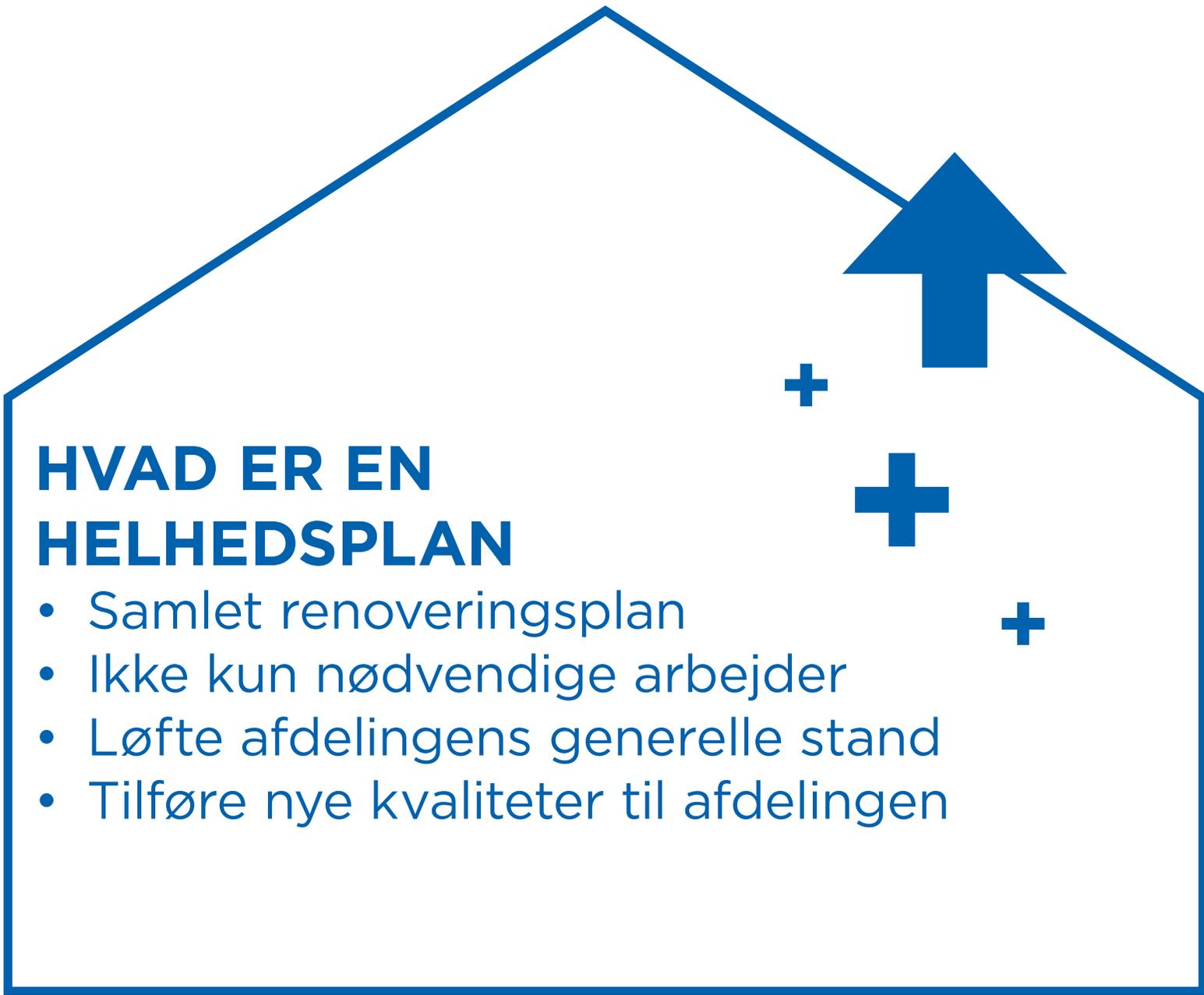
# VELKOMMEN

Ved  
Peter Nellemann



# HVORFOR EN HELHEDSPLAN

Ved  
Nanna Aae Christensen, DAB



## **HVAD ER EN HELHEDSPLAN**

- Samlet renoveringsplan
- Ikke kun nødvendige arbejder
- Løfte afdelingens generelle stand
- Tilføre nye kvaliteter til afdelingen



## **HVAD KRÆVES I EN HELHEDSPLAN**

- Fremtidssikre afdelingen
- Samarbejde med Landsbyggefonden
- Godkendelse af:
  - Beboerne
  - GAB
  - Gladsaxe Kommune

## HELHEDSPLAN

*eller*

## RENOVERINGSPLAN

- Støttes af Landsbyggefonden og GAB
- Sikrer sunde boliger i fremtiden
- Mindre huslejestigning

- Ingen mulighed for støtte
- Vedligeholdelsesarbejder udestår
- Ingen ændringer i boliger
- Stor huslejestigning uanset omfang

***Der fremsættes derfor kun ét forslag til afstemning***



# GENNEMGANG AF HELHEDSPLANEN

Ved  
Jens Lauridsen, EKAS  
Finn Mørck Nielsen, EKAS  
Maria Jensen, Mangor & Nagel Arkitekter  
Maria Lindstrøm, Mangor & Nagel Arkitekter

# UDFORDRINGERNE

Tagene er kassable og bør udskiftes helt

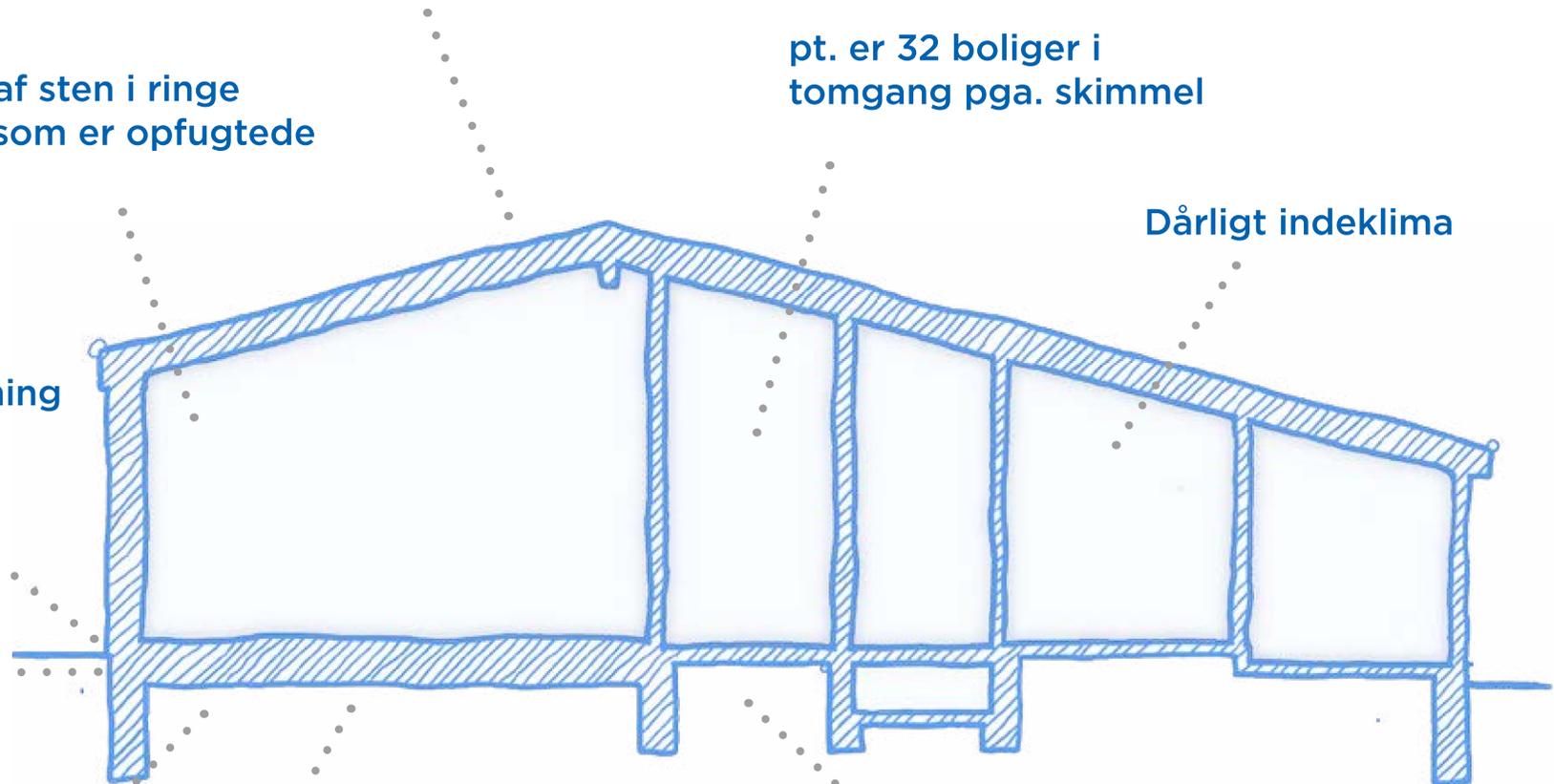
Skimmel boligerne i varierende grad.

Facader af sten i ringe kvalitet, som er opfugtede

pt. er 32 boliger i tomgang pga. skimmel

Dårligt indeklima

Manglende sokler. Medfører fugtoptrængning i facadesten



Radon 2 - 4 gange over grænseværdienne

Fejbehæftet efterisolering af krybekældre

Rørføring for vand og afløb er udtjente

Nedbrudte kloakker

# RAMMER FOR HELHEDSPLANEN

- Lokalplan
- Bevaringsværdier
- Ønsker til renovering
- Byggeteknik
- Budget



Arbejde	Mål	Måned	Budget	Faktisk	Rest	Status
Rengøring af tag	1000	2021	1000	1000	0	Færdigt
Malning af facader	2000	2021	2000	1500	500	Underway
Bygning af skure	1500	2021	1500	0	1500	Ikke startet
...	...	...	...	...	...	...

# DE NYE BOLIGER

- Fem forskellige typer:  
Lille, mellem og stor + dobbelthus og ungdomsboliger
- Integrering af koksrummet
- Store og fleksible opholdsrum og køkken-alrum
- Mulighed for at fjerne og opstille indervægge
- Fokus på godt lysindfald og visuel kontakt til haven
- Mulighed for integreret skabsplads
- Forberedt for vaskesøjle på badeværelse
- Moderne og sunde boliger:
  - Velisoleret klimaskærm og tag
  - Ventilation med varmegenvinding
  - Støjreducerende vinduer

## MATERIALER



# OVERSIGT OVER FORDELINGEN AF DE NYE BOLIGER

**B** **A** **C** — Bogstav:  
Nuværende type

**13** **11** **12** — Farve:  
Fremtidig type

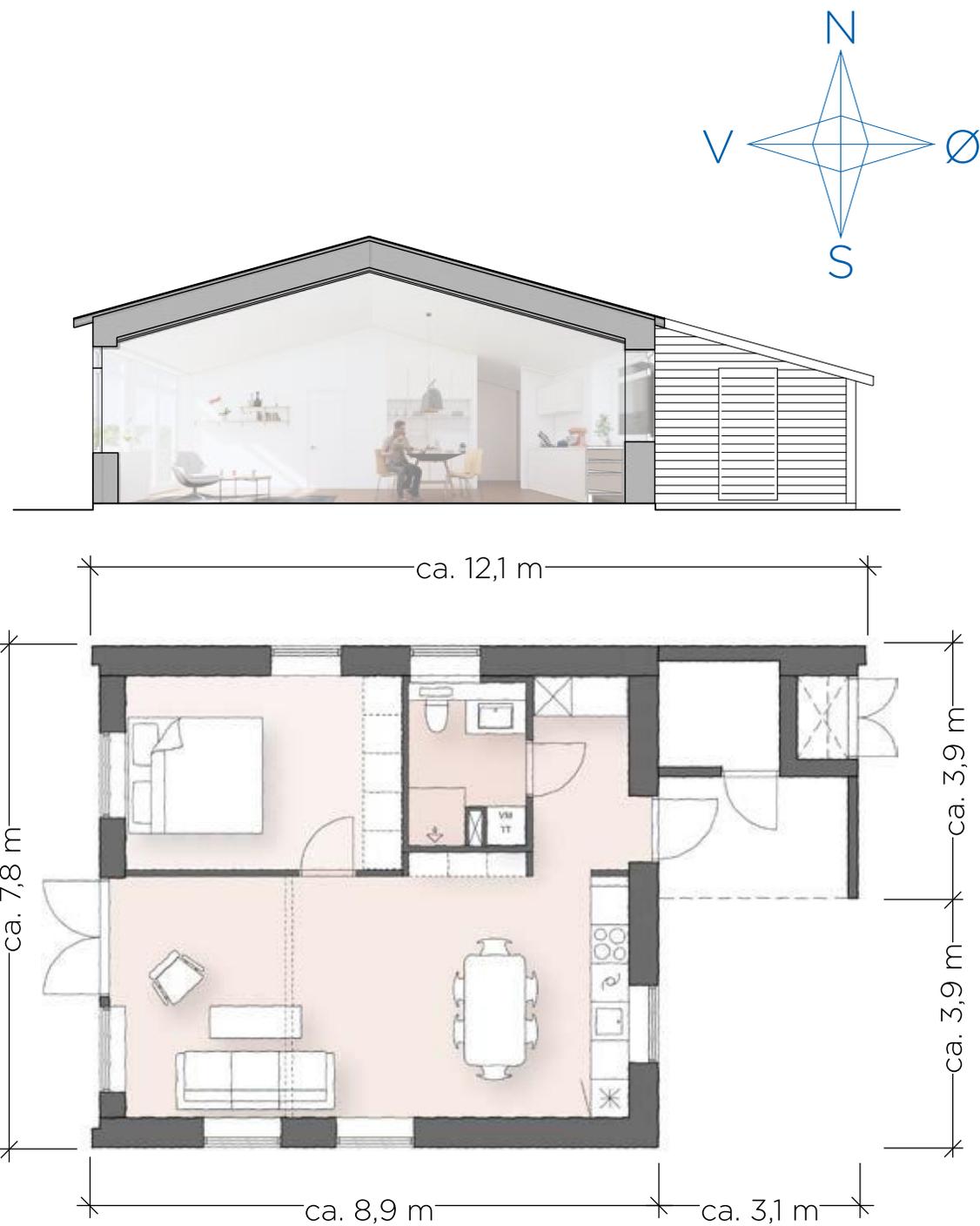
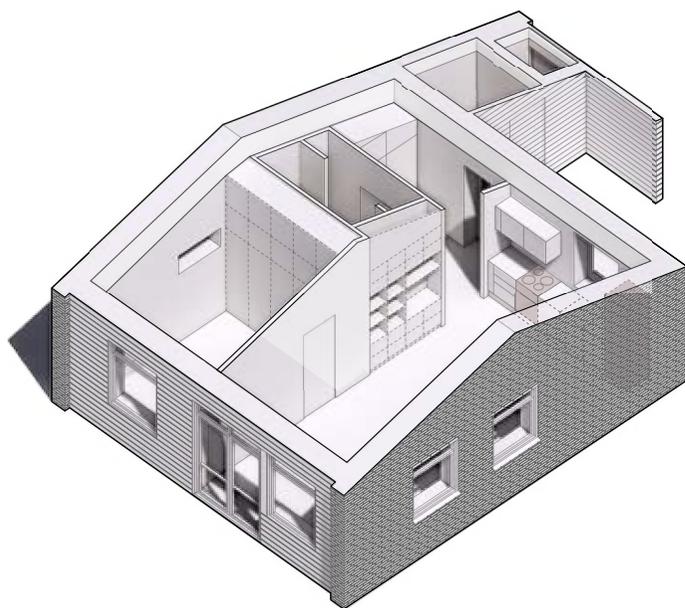
— Husnr.

Stor Mellem Lille



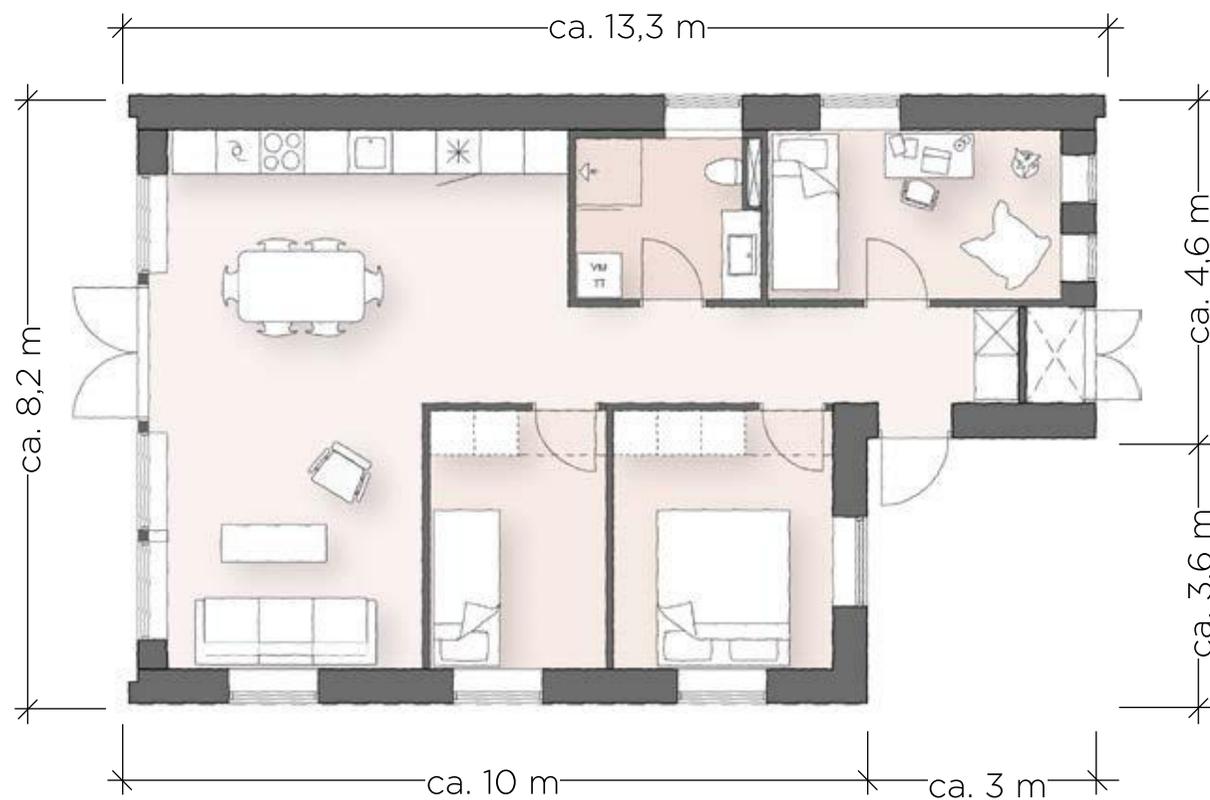
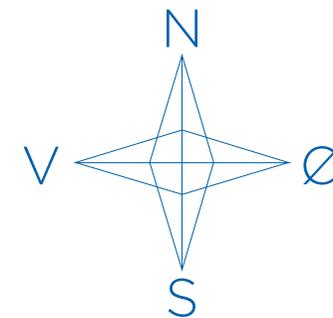
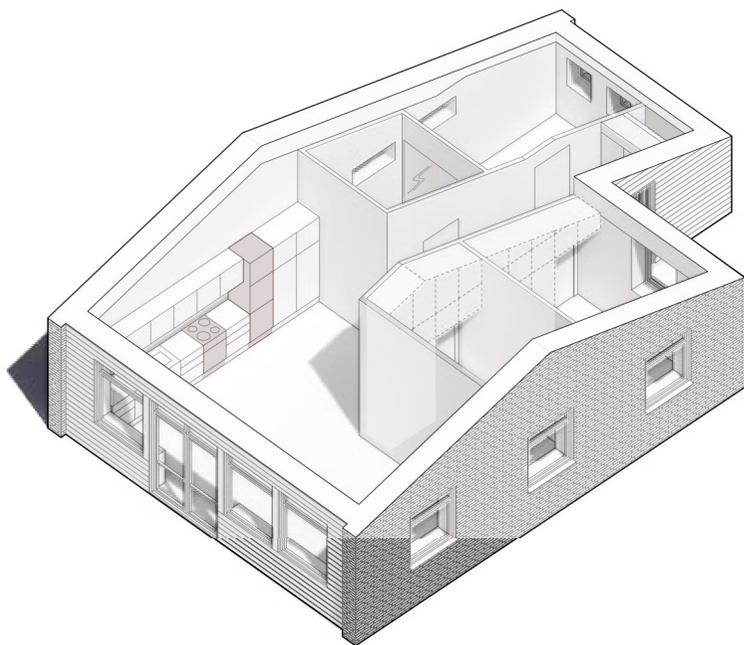
# LILLE

- Areal: 60 m<sup>2</sup>
- 2 rum



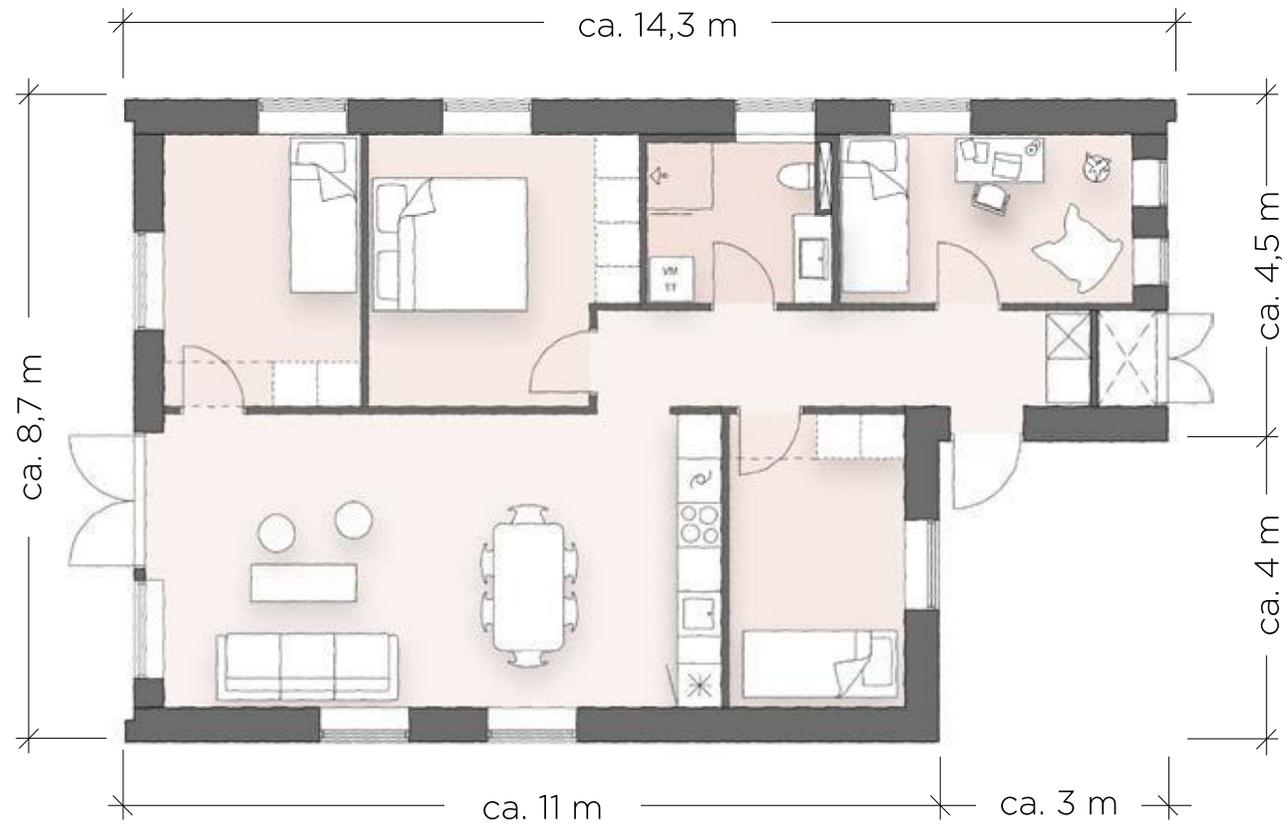
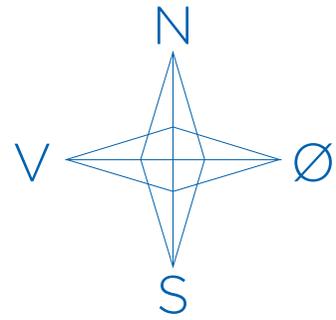
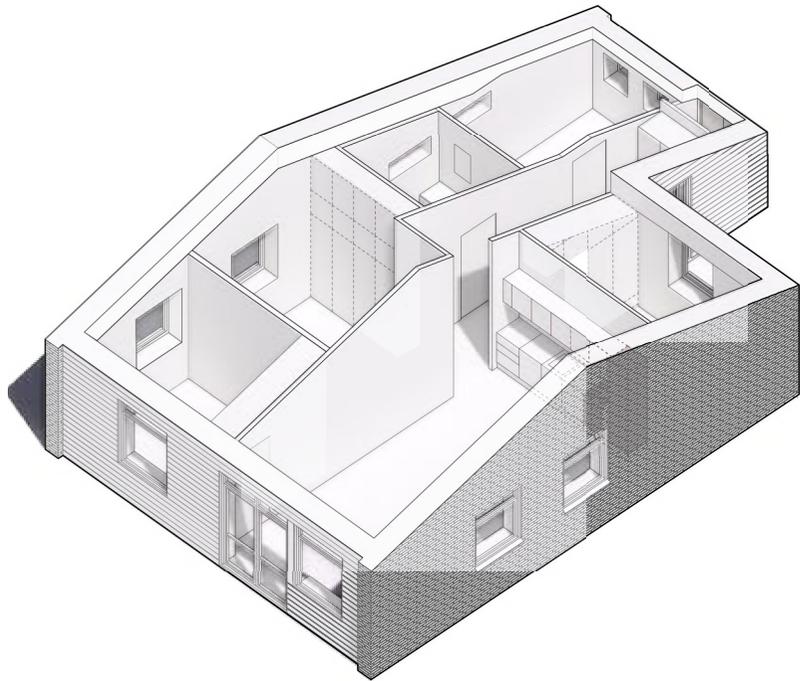
# MELLEM

- Areal: 86 m<sup>2</sup>
- 4 rum



# STOR

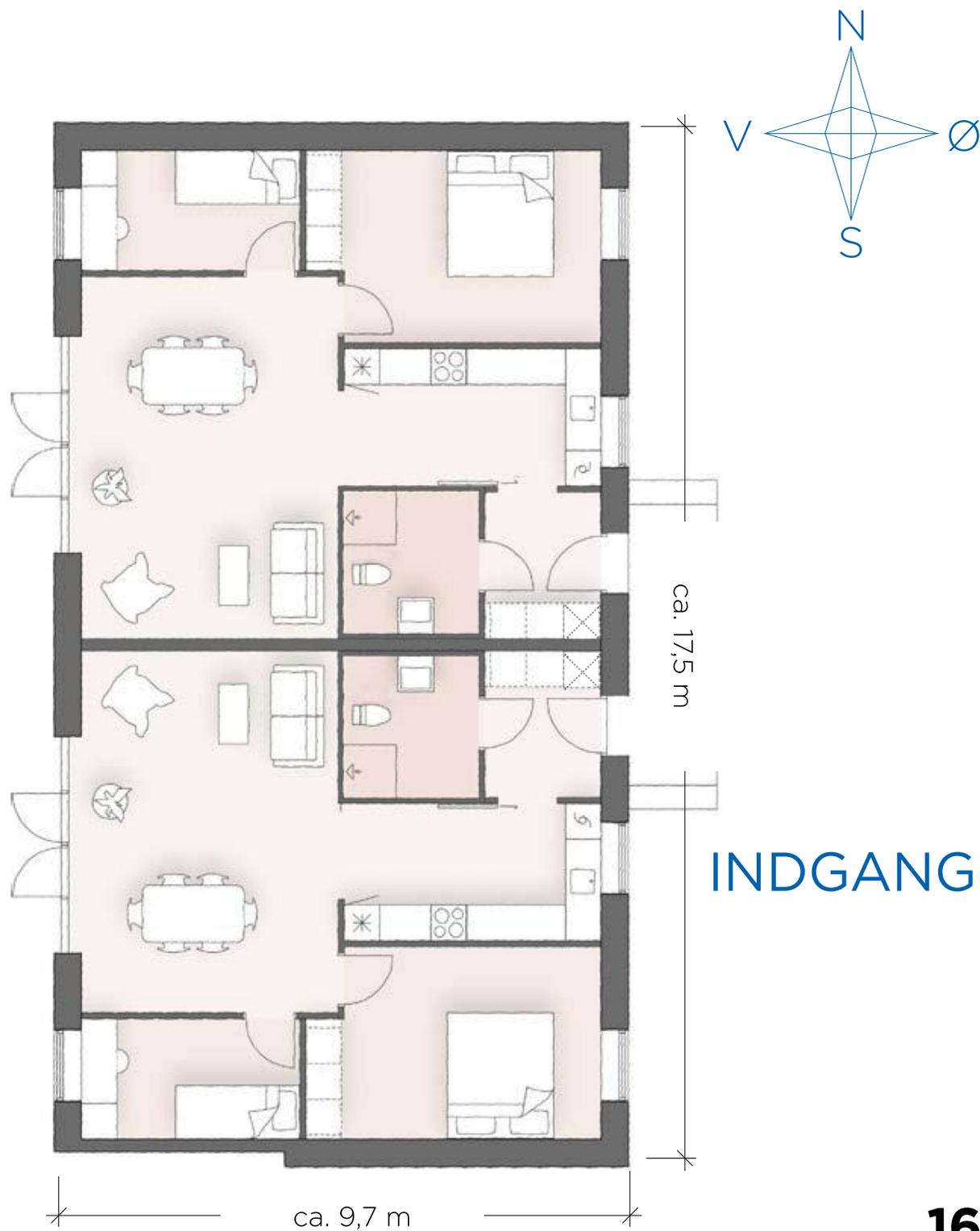
- Areal: 99 m<sup>2</sup>
- 5 rum



# DOBBELTHUS

- Areal: 78 m<sup>2</sup>
- 3 rum

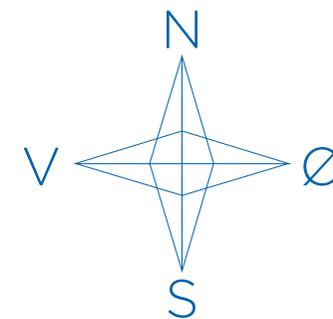
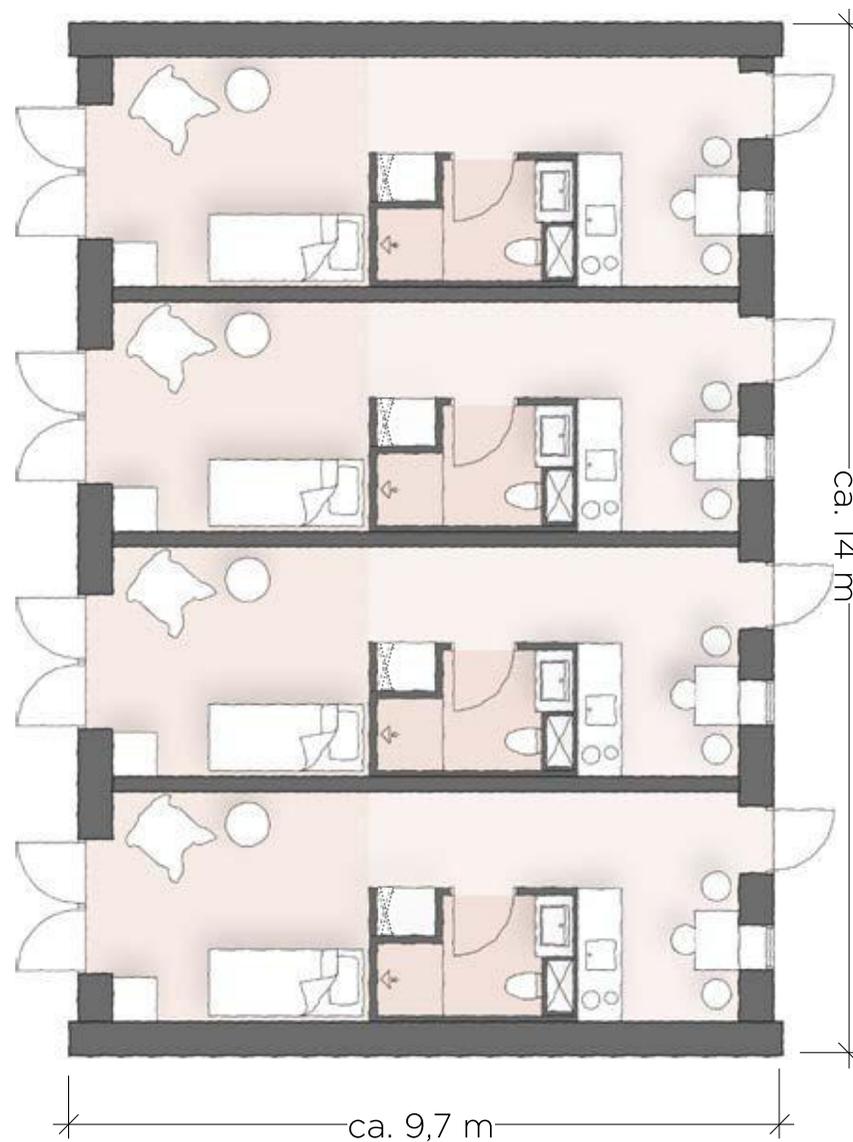
HAVE



# UNGDOMSBOLIGER

- Areal: 31 m<sup>2</sup>
- 1 rum

HAVE



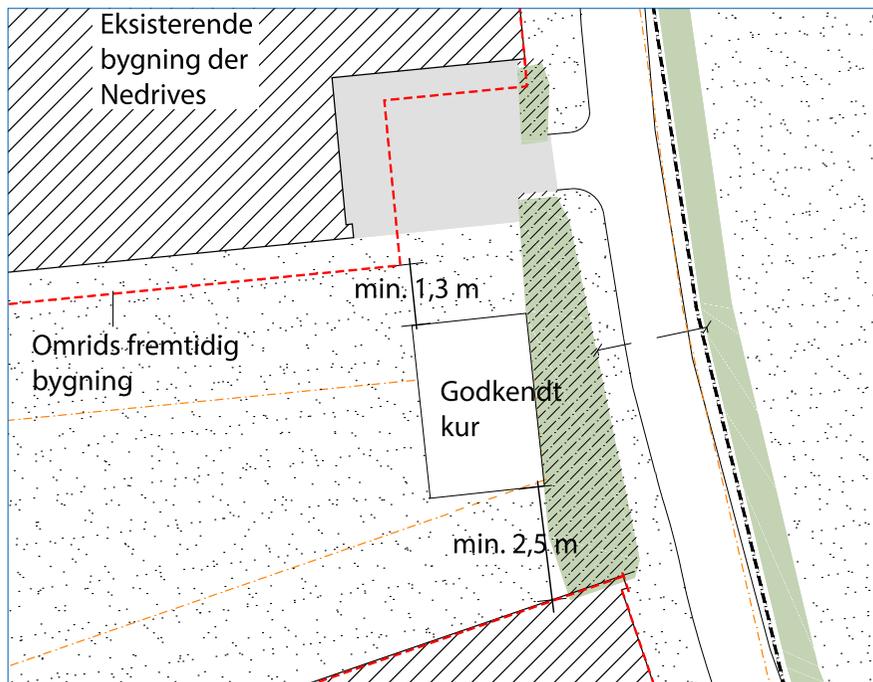
INDGANG

# GODKENDTE UDESTUER

- Genopføres ifm. helhedsplanen
- Areal tilsvarende i dag
- Tilpasset den nye bolig
- Samme betingelser som i dag, selvbetalt/huslejetillæg

# SKURE

- Flest muligt søges bevaret
- Alle boliger får skur/depot ifm. helhedsplanen
- Areal tilsvarende i dag
- Krav om afstande. Min. 1,3 m fra ny bolig





# HELHEDSPLANENS ØKONOMI

Ved

Nanna Aae Christensen, DAB



**FINANSIERING OG  
HUSLEJEKONSEKVEN  
VED JA OG NEJ**

**FINANSIERING OG  
HUSLEJEKONSEKVEN  
VED AT STEMME JA TIL DENNE  
HELHEDSPLAN**

## HÅNDVÆRKERUDGIFT

Budget **2020**

272.053.314 kr.

Budget **2023**

356.104.516 kr.

## ANSKAFFELSESSUM

Budget **2020**

330.452.000 kr.

Budget **2023**

435.873.623 kr.

# HÅNDVÆRKERUDGIFT TIL ANSKAFFELSESSUM

• Håndværkerudgift	356.104.513 kr.
• Omkostninger 19%	67.619.106 kr.
• Genhusning	8.100.000 kr.
• Lejetab (LBF skøn)	4.050.000 kr.
• <b>I alt</b>	<b>435.873.622 kr.</b>

## DET SAMLEDE FINANSIERINGSBEHOV

Samlet anskaffelsessum 435.873.623 kr.

---

Restgæld forbedringslån  
og akkumuleret underskud 17.600.000 kr.

---

Tomgangsudgifter 12.000.000 kr.

---

**I alt 465.473.623 kr.**

## **SAMLET ANSKAFFELSESSUM**

465.473.623 KR.

---

**Støttede arbejder**

204.177.193 kr.

**Ustøttede arbejder**

261.296.430 kr.

# FINANSIERING

	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder	I alt
Finansieringsbehov inkl. restgæld, underskud og tomgang i skimmelboliger	204.177.193 kr.	261.296.430 kr.	465.473.623 kr.
Henlæggelser		- 5.000.000 kr.	- 5.000.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden til dækning af restgæld og underskud		- 17.600.000 kr.	- 17.600.000 kr.
Egen trækningsret	- 1.080.000 kr.	- 2.920.000 kr.	- 4.000.000 kr.
Fællespuljetilskud	- 3.240.000 kr.		- 3.240.000 kr.
Kapitaltilførsel	- 1.000.000 kr.		- 1.000.000 kr.
Tilskud fra selskabets disp.fond.		- 15.000.000 kr.	- 15.000.000 kr.
<b>Realkreditfinansieringsbehov</b>	<b>198.857.193 kr.</b> (støttet kontantlån)	<b>220.773.430 kr.</b>	<b>419.633.623 kr.</b>

# BEHOV FOR REALKREDITFINANSIERING

- 30 årigt kontantlån på 419.633.623 kr.
- Forventet årlig ydelse på ca. 20.757.765 kr.

# DÆKNING AF ÅRLIG YDELSE PÅ REALKREDITLÅN

Årlige omkostninger	20.757.765 kr.
Årlig besparelse i driften som følge af lavt vedligeholdelsesbehov i nye boliger	3.257.000 kr.
Fritagelse for årlig indbetaling til selskabets dispositionsfond af ydelse på udamortiserede lån	124.000 kr.
Fritagelse for årlig indbetaling af andel af G-indskud til landsbyggefonden (trækningsret)	616.000 kr.
Besparelse på ydelse på ustøttede lån	1.300.000 kr.
Besparelse på henlæggelser	1.743.000 kr.
Årligt driftsstøttelån fra landsdispositionsfonden	6.995.000 kr.
Årligt driftsstøttelån fra selskabets dispositionsfond	5.900.000 kr.
<b>I alt til varslings som huslejestigning</b>	<b>822.765 kr.</b>

## HUSLEJEKONSEKVEN

- En årlig omkostning på 822.765 kr.
- Svarer til en huslejestigning på 5 %

## HUSLEJEKONSEKVENNS

Senest godkendte gennemsnitlig husleje,  
budget 2023/24 er: 1.331 kr./m<sup>2</sup>/år

1.331 kr./m<sup>2</sup>/år + **5%** = **1.398** kr./m<sup>2</sup>/år

***Jf. almenboligloven skal huslejen differentieres.***

*§9 stk. 2. Lejen for en afdelings boliger fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi.*

# FREMTIDIG GENNEMSNITLIG HUSLEJE

## FREMTIDIGE BOLIGER

Boligtype	Huslejbærende areal	husleje pr. måned
2 rum - Type: <b>Lille</b>	60 m <sup>2</sup>	7.500 kr.
4 rum - Type: <b>Mellem</b>	86 m <sup>2</sup>	9.800 kr.
5 rum - Type: <b>Stor</b>	99 m <sup>2</sup>	11.000 kr.
3 rum - <b>Dobbelthus</b>	78 m <sup>2</sup>	9.100 kr.
1 rum - <b>Ungdomsbolig</b>	31 m <sup>2</sup>	4.000 kr.

*For beregning af fremtidig boligsikring eller boligstøtte, skal du kontakte Udbetaling Danmark*

**FINANSIERING OG  
HUSLEJEKONSEKVEN  
VED AT STEMME NEJ TIL DENNE  
HELHEDSPLAN**

## **NEJ TIL HELHEDSPLANEN**

- Fortsat et renoveringsbehov udover det normale

## **ARBEJDER SOM IKKE KAN UDSKYDES MEGET LÆNGERE**

- Kloakker
- Vandledninger

## **DET SKAL BESLUTTES HVAD DER SKAL SKE MED:**

- 32 tomme boliger

# FINANSIERING VED NØDVENDIGE ARBEJDER OG TOMME BOLIGER

Samlet anskaffelsessum	81.000.000 kr.
Restgæld forbedringslån	0 kr.
Tomgangsudgifter	12.000.000 kr.
Akkumuleret underskud	0 kr.
<b>I alt</b>	<b>93.000.000 kr.</b>

# FINANSIERING VED NØDVENDIGE ARBEJDER OG TOMME BOLIGER

	Ustøttede arbejder
Finansieringsbehov inkl. tomgang i skimmelboliger	93.000.000 kr.
Henlæggelser	- 5.000.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden til dækning af restgæld og underskud	0 kr.
Egen trækingsret	- 4.000.000 kr.
Fællespuljetilskud	0 kr.
Kapitaltilførsel	0 kr.
Tilskud fra selskabets disp.fond.	0 kr.
<b>Realkreditfinansieringsbehov</b>	<b>84.000.000 kr.</b>

## BEHOV FOR REALKREDITFINANSIERING

- 30 årigt kontantlån på 84.000.000 kr.
- Forventet årlig ydelse på ca. 5.040.000 kr.

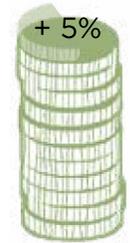
# DÆKNING AF ÅRLIG YDELSE PÅ REALKREDITLÅN

	Ved NEJ	Ved JA
Årlige omkostninger	5.040.000 kr.	20.757.765 kr.
Årlig besparelse i driften som følge af lavt vedligeholdelsesbehov i nye boliger	0 kr.	3.257.000 kr.
Fritagelse for årlig indbetaling til selskabets dispositionsfond af ydelse på udamortiserede lån	124.000 kr.	124.000 kr.
Fritagelse for årlig indbetaling af andel af G-inds kud til landsbyggefonden (trækningsret)	0 kr.	616.000 kr.
Besparelse på ydelse på ustøttede lån	0 kr.	1.300.000 kr.
Besparelse på henlæggelser	0 kr.	1.743.000 kr.
Årligt driftstøttelån fra landsdispositionsfonden	0 kr.	6.995.000 kr.
Årligt driftstøttelån fra selskabets dispositionsfond	0 kr.	5.900.000 kr.
<b>I alt til varslings som huslejestigning</b>	<b>4.916.000 kr.</b>	<b>822.765 kr.</b>

## HUSLEJEKONSEKVENNS VED JA



Renovering for:  
465 mio.

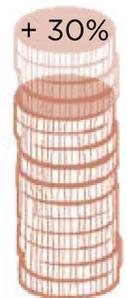


Husleje  
stigning:  
5%

## HUSLEJEKONSEKVENNS VED NEJ



Renovering for:  
93 mio.

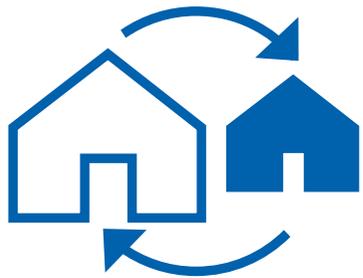


Husleje  
stigning:  
30%

# ORIENTERING OM GENHUSNING

Ved  
Katja Christoffersen, DAB



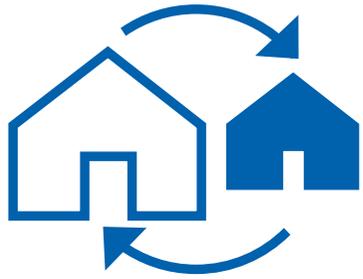


## **NÅR I SKAL GENHUSES, HVAD SKER DER SÅ?**

**SAMTALE**

**GENHUSNINGS-  
AFTALE**

**GENHUSNING**

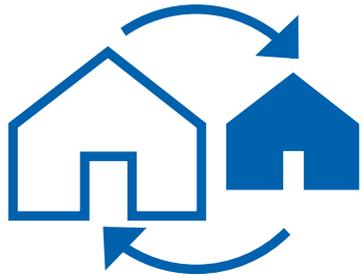


## **MIDLERTIDIG GENHUSNING**

- Varsling 3 måneder
- Tildeling af genhusningsbolig
- Lejekontrakt
- Husleje og forbrug
- Indskud

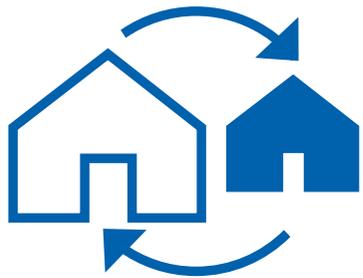
## **EGEN MIDLERTIDIG GENHUSNING**

- Huslejefri
- Indbo opmagasineret



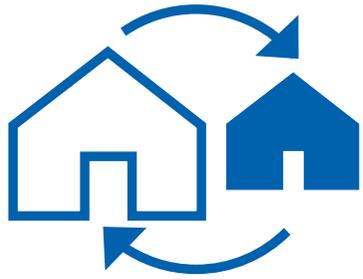
## **PERMANENT GENHUSNING**

- Tilbud inden renoveringsstart
- Tilbud efter renoveringsstart
- Anciennitet ved permanent genhusning
- Økonomi
- Indskud



## TILBAGEFLYTNING

- Varsling
- Husleje
- Boligstøtte
- Ingen indskud
- Genhusning afsluttet



## **FLYTTEFIRMA**

- Ekstra flyttehjælp
- Hårde hvidevarer
- Opmagasiner
- Forsikring

## **VARETAGE FLYTNING SELV**

- Flyttegodtgørelse

## **ETAPEMØDER INDEN BYGGESTART**

# OPSUMMERING

Ved  
Nanna Aae Christensen, DAB

# DEN VIDERE PROCES

Beboergodkendt  
Skema A indsendes

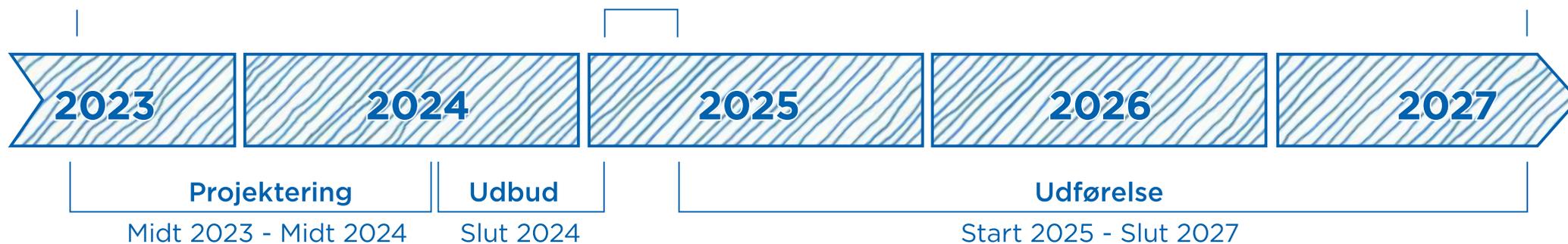
Sommer 2023

Kontrakt + Skema B

Første kvartal 2025

Udført

Slut 2027



# HELHEDSPLANEN INDEHOLDER

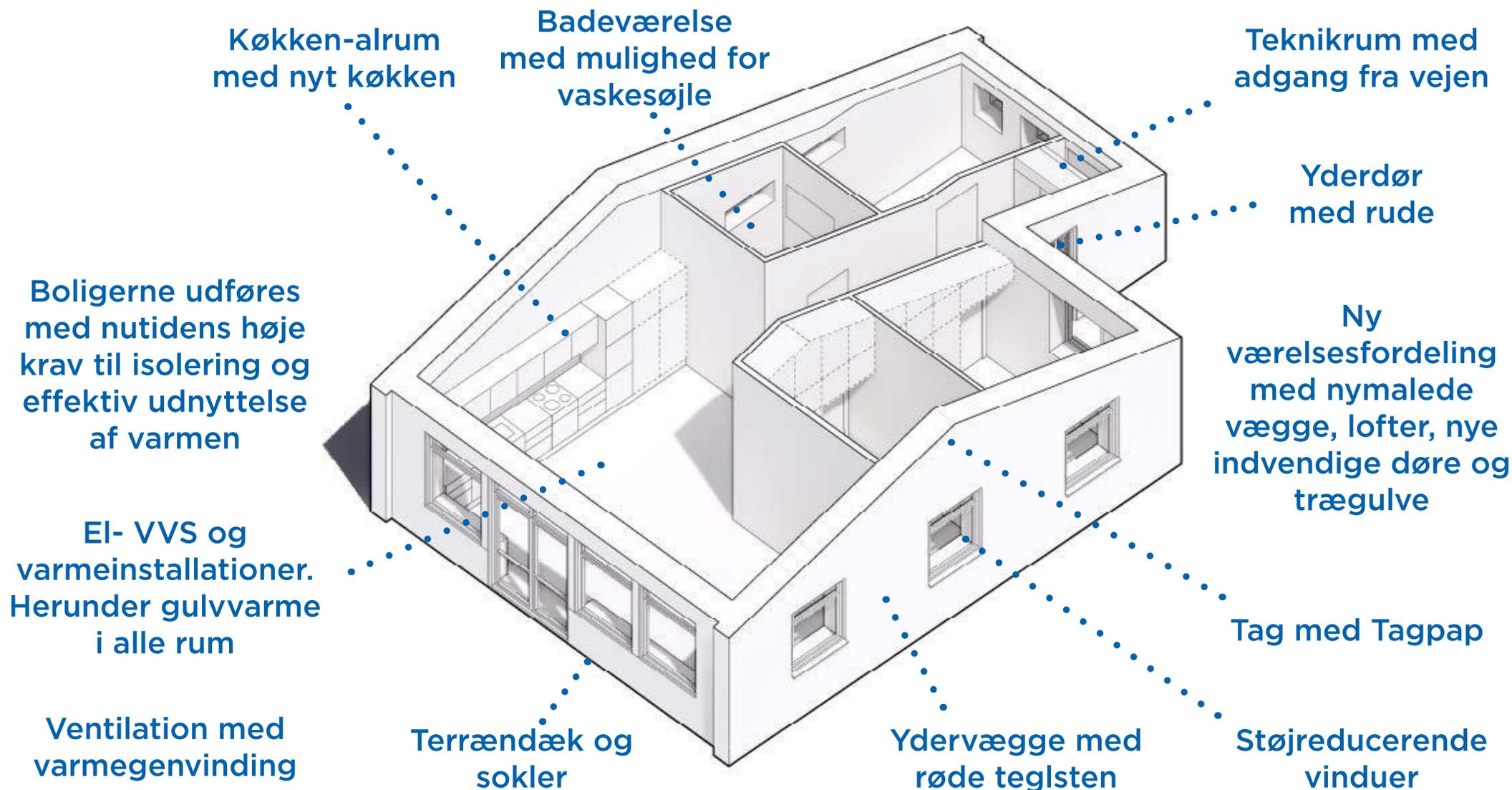
**Huslejestigning på 5% af den aktuelle husleje umiddelbart før tilbageflytningen.**

**For alle hustyper gælder at:**

- Huset nedrives. Kun fundament i naboskel bevares
- Der opføres nyt hus jf. plantegninger vedlagt i temaavisen
- Yderside af gavl mod nabo placeres som i dag i skel

# HELHEDSPLANEN INDEHOLDER

Boligerne opføres med:



# HELHEDSPLANEN INDEHOLDER

## Derudover:

- Ovenlys i Mellem og Stor bolig
- Inddragelse af koksrum til værelse i Mellem og Stor bolig
- Genetablering af selvstændigt skur i v. vej i Mellem og Stor bolig hvor eksisterende skure måtte fjernes
- Etablering af selvstændigt skur i Mellem og Stor bolig hvor dette ikke forefindes i dag
- Etablering af depot/skur i Lille type

## Omgivelserne:

- Separeret kloak med regn- og spildevand
- Faskiner
- Etablering af belægninger i "gårdrum" og v. udgang til have.
- Reetablering af græs og hæk hvor disse fjernes ifb med genopbygningen.

A blue-tinted photograph of a residential street. The street is paved and runs from the foreground towards the background, flanked by trees and bushes. In the background, there are houses with gabled roofs. The sky is bright with some clouds. The overall scene is peaceful and suburban.

# SPØRGSMÅL FRA SALEN

A blue-tinted photograph of a residential street. A paved road curves to the left, bordered by a tall hedge on the left and a grassy area with bushes on the right. In the background, a house with a chimney is visible under a cloudy sky.

**PAUSE**  
**15 MIN.**



# AFSTEMNING

# VI STEMME OM FØLGENDE

**Huslejestigning på 5 % af den aktuelle husleje umiddelbart før tilbageflytningen.**

## **For alle hustyper gælder at:**

- Huset nedrives, kun fundament i naboskel bevares.
- Der opføres nyt hus jf. plantegninger vedlagt i temaavisen.
- Yderside af gavl mod nabo placeres som i dag i skel.

## **Boligerne opføres med:**

- Terrændæk og sokler
- Ydervægge med røde teglsten
- Tag med tagpap
- Støjreducerende vinduer
- Yderdør med rude
- Ventilation med varmegenindvinding
- El- VVS og varmeinstallationer, herunder gulvvarme i alle rum
- Teknikrum med adgang fra vejen.
- Ny værelsesfordeling med nymalede vægge, lofter, nye indvendige døre og trægulve.
- Køkken alrum med nyt køkken
- Badeværelse med mulighed for vaskesøjle
- Boligerne udføres efter nutidens høje krav til isolering, og effektiv udnyttelse af varmen.
- Dobbelthuset udføres efter tilgængelighedskrav

## **Derudover:**

- Ovenlys i Mellem og Stor bolig
- Inddragelse af koksrum til værelse i Mellem og Stor bolig
- Genetablering af selvstændigt skur i v. vej i Mellem og Stor bolig hvor eksisterende skure måtte fjernes
- Etablering af selvstændigt skur i Mellem og Stor bolig hvor dette ikke forefindes i dag
- Etablering af depot/skur i Lille type

## **Omgivelserne:**

- Separeret kloak med regn- og spildevand
- Faskiner
- Etablering af belægninger i "gårdrum" og v. udgang til have.
- Reetablering af græs og hæk hvor disse fjernes ifb med genopbygningen.



# AFGØRELSE

# TAK FOR I AFTEN

