

Bilag til Nyhedsbrev nr. 7 vedr. helhedsplanen for Søgården

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

Spørgsmål til: Boliger

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

Bilag til Nyhedsbrev nr. 7 vedr. helhedsplanen for Søgården

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

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

Bilag til Nyhedsbrev nr. 7 vedr. helhedsplanen for Søgården

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

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

Spørgsmål til: Økonomi / husleje

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

Bilag til Nyhedsbrev nr. 7 vedr. helhedsplanen for Søgården

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

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

Bilag til Nyhedsbrev nr. 7 vedr. helhedsplanen for Søgården

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

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

Bilag til Nyhedsbrev nr. 7 vedr. helhedsplanen for Søgården

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

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

Spørgsmål til genhusning

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

Spørgsmål til tidsplan:

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