

## Bilag til Nyhedsbrev nr. 9 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710@dabboldig.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 7

### Spørgsmål til: Boliger

Spørgsmål:	Svar:
I ca. 1985 lavet en faskine i haven til afløb fra 2 tagvandbrønde ved hushjørner plus fra udhus og redskabsskur, endvidere at dræn langs sydfacade i haven blev ført til den ene tagvandbrønd.	Ok. Der er generelt meget forskellige løsninger i de forskellige boliger/grunde.
Hvordan bliver radonproblemet løst ved etablering af nyt betonterrændæk?	Der vil blive udlagt en fysisk radonspærremembran over eller under boligens terrændæk og fundament, som ved almindeligt nybyggeri.
Der er meget stor forskel på husene i Søgården, og nogle er i god stand. Det bør undersøges, om nogle af husene i Søgården kan udelades når de er i god stand.	<p>Når der gennemføres helhedsplaner, er det en samlet renoveringsløsning for hele afdelingen. Derved kommer der en sikkerhed i driftsbudgettet og i huslejen. I tillæg hertil vil der være sikkerhed om at der ikke skal gennemføres renoveringsarbejder i afdelingen i en årrække.</p> <p>Herudover vil det ikke være muligt, at foretage en tilstrækkelig sikker undersøgelse/tilstandsvurdering af husene, til at det på denne baggrund ville være muligt at vurdere/afgøre, om boligen er i en stand, som er tilstrækkelig fremtidssikret på linje med etablering af helt nye huse.</p> <p>Såfremt nogle huse udelades, vil der ikke være den samme sikkerhed i driften og huslejen.</p>
Vi synes at de vinduer der er i de eksisterende huse skal fastholdes i de nye huse.	Den endelige indretning af boligerne er ikke fast endnu, da denne ønskes bearbejdet sammen med beboerne.
For Type B hus, passer tegning ikke for "koksrum-hobbyrum".	Ok.
Vil man skulle leve op til BR 18 bygningsreglement hvis man istandsætter husene og ikke river ned?	Man skal leve op til det gældende bygningsreglement når man bygger, uagtet om det er renovering eller nybyggeri. I dette tilfælde vil der muligvis kunne dispenseres fra krav om eks. gangbredder.

## Bilag til Nyhedsbrev nr. 9 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710@dabboldig.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 7

	<p>Dette kommer dog an på et konkret projekt og en konkret vurdering.</p>
<p>Vi synes ikke placeringen af badeværelset er optimal.</p> <p>Vi synes også at der skal fastholdes et hobbyrum hvor man kan stille ekstra skabe mv.</p>	<p>Specifikke forhold og ønsker til boligerne kan vi drøfte på workshopforløbet.</p> <p>Der bliver etableret et teknikrum, hvor det også vil være muligt at etablere ekstra opbevaring.</p>
<p>Jeg synes det kunne være rigtig dejligt, hvis husene kunne flyttes så man kan gå rundt om sit eget hus.</p>	<p>Som udgangspunkt skal husene i fremtiden placeres samme sted som i dag, og det er vores vurdering, at det næppe vil kunne tillades med en anden placering.</p> <p>Myndighedsmæssigt vil det under alle omstændigheder kræve en dispensation (kommune og Landsbyggefonden), hvis man skal flytte på placeringen af husene, og det vil skulle tage udgangspunkt i en konkret projektansøgning.</p> <p>Specifikke forhold og ønsker til boligerne kan vi drøfte i beboerinddragelsesforløbet.</p>
<p>Har byggeudvalget overvejet at spørge om husene kan gøres bredere? Kamre, badeværelser og garderoberum er meget smalle.</p>	<p>Specifikke forhold og ønsker til boligerne kan vi drøfte på beboerinddragelsesforløbet.</p> <p>Myndighedsmæssigt vil det kræve dispensation, som vil tage udgangspunkt i en konkret projektansøgning.</p>
<p>Jeg går ud fra at udestuer og terrasser i bebyggelsen vil blive genopbygget i forbindelse med færdiggørelse af byggeri.</p>	<p>Såfremt moderniseringer efter kollektive moderniseringspuljer (f.eks. udestuer) og forbedringer efter råderetskataloget berøres under byggeprocessen, reetableres disse i forbindelse med helhedsplanen. Evt. lejetillæg (moderniseringer) eller afskrivningsperiode for godtgørelser (forbedringer) pauses i byggeperioden og genoptages ved afslutningen.</p>
<p>Jeg går ud fra, at godkendte udhuse og redskabsskure ikke skal rives ned.</p>	<p>Se ovenstående svar.</p>
<p>Vil være en rigtig god ide med mål på tegningerne, da vi beboere måske havde nogle andre forslag. Samtidig ville det være rart at få oplyst, hvilken type hus (A B C D) de forskellige tegninger tilhører.</p>	<p>Ok. Der bliver gennemført et workshopforløb for beboerne.</p> <p>På grund af corona-situationen er det usikkert hvordan og hvornår, dette kan gennemføres.</p>

## Bilag til Nyhedsbrev nr. 9 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710@dabboldig.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 7

Vil meget gerne kunne være med til at præge fremtidens bolig. Det er jo trods os der bor her og forsat skal det.	Der bliver gennemført et workshopforløb for beboerne. På grund af corona-situationen er det usikkert hvordan og hvornår dette kan gennemføres.
Vil demonterede bredbåndsledninger/kabelTV og telefonledninger blive retableret til samtlige 158 huse, når byggeriet er afsluttet?	Der er retablering af eksisterende forhold med i budgettet. Såfremt der ønskes en opgradering/ændring, skal dette godkendes af beboerne inkl. økonomi.
Vil eksisterende belægninger på gårdsplads f.eks. betonfliser, som beboere selv har betalt for lægning af i årenes løb blive lagt igen, når byggeriet er færdigt?	Såfremt moderniseringer efter kollektive moderniseringspuljer (f.eks. udestuer) og forbedringer efter råderetskataloget berøres under byggeprocessen, retableres disse i forbindelse med helhedsplanen. Evt. lejetillæg (moderniseringer) eller afskrivningsperiode for godtgørelser (forbedringer) pauses i byggeperioden og genoptages ved afslutningen.
Vil beplantning, træer, buske, blomster, flisebelægninger i beboernes haver blive retableret, når byggeriet er færdigt?	Der bliver ikke anlagt individuelle haver. Det er planen at der etableres et "plantehotel" hvor man kan stille planter, der ønskes bevaret. Der vil blive orienteret nærmere om dette i temaavisen og på beboerorienteringsmøder.
Vil eksisterende udendørs vandledning og aftapningshaner til vanding af have, som beboere har fået installeret af VVS firma for egen regning, blive installeret igen, når byggeriet er færdigt?	Såfremt moderniseringer efter kollektive moderniseringspuljer (f.eks. udestuer) og forbedringer efter råderetskataloget berøres under byggeprocessen, retableres disse i forbindelse med helhedsplanen. Evt. lejetillæg (moderniseringer) eller afskrivningsperiode for godtgørelser (forbedringer) pauses i byggeperioden og genoptages ved afslutningen.
Vil eksisterende udendørsbelysning og stikkontakter til brug i haven, som beboere har fået installeret af EL installatør for egen regning, blive installeret igen når byggeriet er færdigt??	Se ovenstående svar.
Inden beboerne skal træffe en endelig beslutning om gennemførelse af Helhedsplanen i juni 2021, bør DAB foretage et sundhedstjek af alle huse, som ikke tidligere er blevet gennemgået af rådgivere, for at få bekræftet/afkræftet, hvorvidt husene er i rimelig god stand, så en renovering af	Når der gennemføres helhedsplaner, er det en samlet renoveringsløsning for hele afdelingen. Derved kommer der en sikkerhed i driftsbudgettet og i huslejen. I tillæg hertil vil der være sikkerhed om at der ikke skal gennemføres renoveringsarbejder i afdelingen i en årrække.

## Bilag til Nyhedsbrev nr. 9 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710@dabbolig.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 7

<p>disse huse kunne være teknisk og økonomisk attraktiv, eller at husene er i så dårlig stand, at det ikke vil kunne betale sig at renoveret disse huse.</p>	<p>Herudover vil det ikke være muligt, at foretage en tilstrækkelig sikker undersøgelse /tilstandsvurdering af husene, til at det på denne baggrund ville være muligt at vurdere/afgøre, om boligen er i en stand, som er tilstrækkelig fremtidssikret på linje med etablering af helt nye huse.</p> <p>Såfremt nogle huse udelades, vil der ikke være den samme sikkerhed i driften og om huslejen.</p>
<p>Kan man få køkkenen i de nye boliger, mod øst/syd, ud mod sti og mod syd som i de eksisterende i type D?</p>	<p>Specifikke forhold og ønsker til boligerne kan vi drøfte i beboerinddragelsesforløbet.</p>

### Spørgsmål til: Økonomi / husleje

Spørgsmål:	Svar:
<p>Det fremgår, at byggeudgifter vil andrage 330.252.000 kr. og med et finansieringsbehov på 322.212.000 kr., heraf med støtte fra Landsbyggefonden (lån) på 128.147.000 kr.</p> <p>DAB må inden workshops fremkomme med en yderligere forklaring på, hvordan beboerne <b>kun</b> kan slippe med en huslejestigning på <b>5%</b>, når de samlede udgifter over 30 år vil blive på over 400 mio. kr. inkl. renter, som beboerne skal betale ekskl. diverse tilskud mv. Det hænger ikke økonomisk sammen, at vi kan slippe med en huslejestigning på kun 5%.</p> <p>Den fremtidige huslejestigning på <b>5%</b> må blive beregnet på baggrund, hvor stort et lån der skal optages i 2025/26, og ikke den årlige husleje på det tidspunkt, når byggeriet er færdigt.</p>	<p>Projektets økonomi og finansiering vil blive gennemgået i temaavisen og på beboerorienteringsmøder.</p> <p>Huslejestigningen kan holdes på 5%, da selskabet bidrager med et rente- og afdragsfrit lån som er størstedelen af de renter og afdrag der er på realkreditlånet.</p>
<p>Er det samlede budget for renovering af huse 2020 priser? Hvor meget skal der tillægges 2020 priserne før beboerne ved hvor meget det endelige anlægsbudget bliver?</p>	<p>Det forventede budget er på 330.452.000 kr. Det er den huslejekonsekvens, der kommer på baggrund af budgettet, som beboerne skal stemme om.</p> <p>Såfremt der sker noget, som gør, at den vedtagne husleje ikke kan holde, vil der enten</p>

## Bilag til Nyhedsbrev nr. 9 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710@dabpolig.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 7

	skulle skæres i projektet eller godkendes en ny huslejestigning.
Er udgifter til DAB's og rådgivernes honorar i projektperioden og byggeperioden medregnet i anlægsbudget?	Ja, der er afsat beløb til honorar til DAB og rådgiver i budgettet. DAB's byggesagshonorar og rådgiverhonorar er fastlagt i hht. indgåede rammeaftaler.
Hvor meget er medregnet i anlægssum til nedrivning og bygning bygningsarbejder) for Søgårdens 158 huse?	Af hensyn til bevarelse af bedst mulige konkurrenceudgangspunkt er budgetter fortrolige og udleveres derfor ikke
Hvor meget er medregnet til retablering af asfalterede stier og veje efter byggeriet er afsluttet i 2025/26?	Af hensyn til bevarelse af bedst mulige konkurrenceudgangspunkt er budgetter fortrolige og udleveres derfor ikke
Hvor meget er medregnet til retablering af eks. vand- og fjernvarmeledninger, stikledninger, teknikskabe mv. i anlægsbudget?	Af hensyn til bevarelse af bedst mulige konkurrenceudgangspunkt er budgetter fortrolige og udleveres derfor ikke
Hvor meget er medregnet til genhusning og flytning for beboere i 158 huse?	Landsbyggefonden kræver at genhusningsudgifter på skema A niveau maksimalt budgetteres med 50.000,- kr. pr. bolig.
Hvor meget er medregnet til manglede huslejeindtægter under byggeri for 158 huse i 6 -8 måneder pr. hus.?	Tomgangsleje er en del af genhusningsudgifterne.
Hvor meget er medregnet til særlige vinterforanstaltninger i byggeperioden? 2 - 3%	Af hensyn til bevarelse af bedst mulige konkurrenceudgangspunkt er budgetter fortrolige og udleveres derfor ikke
Hvor meget er medregnet til uforudsete udgifter i jorden, gamle kloak-, vandledninger, fundamenter mv.?	Af hensyn til bevarelse af bedst mulige konkurrenceudgangspunkt er budgetter fortrolige og udleveres derfor ikke
Hvor meget er medregnet til øvrige uforudsete udgifter i byggeperioden, herunder ændring af projekt, myndighedskrav mv. normalt afsættes 5% af byggesum?	Af hensyn til bevarelse af bedst mulige konkurrenceudgangspunkt er budgetter fortrolige og udleveres derfor ikke.
Hvor meget er medregnet til udgifter til byggelånsrenter i byggeperioden fra 2023 til 2025/26, til midlertidig finansiering af håndværker- og entreprenørudgifter?	Af hensyn til bevarelse af bedst mulige konkurrenceudgangspunkt er budgetter fortrolige og udleveres derfor ikke.

## Bilag til Nyhedsbrev nr. 9 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710@dabbolig.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 7

Hvor meget er medregnet til forsikringer, finansieringsomkostninger og andre bygherreudgifter i fra 2020 til færdiggørelse af byggeri i 2025/26?	Af hensyn til bevarelse af bedst mulige konkurrenceudgangspunkt er budgetter fortrolige og udleveres derfor ikke.
Hvad har DAB medregnet til forventede stigning på renteudgifter på realkreditlån i 2026? p.t. er DABs beregning baseret på 1,94% p.a.	Projektets økonomi og finansiering vil blive gennemgået i temaavisen og på beboerorienteringsmøder.
DAB har fratrukket i den årlig ydelse på 14,3 mio. kr., at Søgården kan spare 4,557 mio. kr. pr. år til vedligeholdelse. Der vil stadig være alm. vedligeholdelsesudgifter til f.eks. stier, veje, garager, vaskeri, fælleslokale, kontor, værksted, maskinpark, så DAB kan ikke bare modregne et beløb på 4,557 mio. kr., når alm. vedligeholdelse let vil kunne andrage ½ mio. kr./år ved afslutning af byggeri, stigende til flere millioner kr. i kommende 30 år.	Besparelser på driftsbudgettet er udarbejdet af DAB's driftschef på baggrund af projektets indhold og Søgårdens langtidsbudget.
Vil Søgården kunne blive fritaget for årlig indbetaling til selskabets dispositionsfond af ydelse på udamortiserede lån på 124.00 kr. pr. år i 30 år? Hvis nej i 30 år, hvor længe kan fritagelse så opnås? Hvor meget vil huslejen så stige pr. år?	Projektets økonomi og finansiering vil blive gennemgået i temaavisen og på beboerorienteringsmøder.
Vil Søgården kunne blive fritaget for årlig indbetaling af andel af G-Indskud på 616.00 kr. pr. år i 30 år? Hvis nej i 30 år, hvor længe kan fritagelse så opnås? Hvor meget vil huslejen så stige pr. år?	Projektets økonomi og finansiering vil blive gennemgået i temaavisen og på beboerorienteringsmøder.
Årligt driftsstøttelån fra Landbyggefonden på 4,795.000 kr. pr. år i 30 år, hvor kommer disse penge fra? Dvs. samlet støtte på 30 år vil give 143,85 mio. kr. Søgården kan maks. låne 128 mio. kr. DAB må komme med en nærmere forklaring, som jeg og andre beboere kan forstå.	Projektets økonomi og finansiering vil blive gennemgået i temaavisen og på beboerorienteringsmøder.
Hvor meget skal Søgården betale i rente og finansieringsomkostninger til Landsbyggefonden? Hvordan afdrages lån fra Landbyggefonden, fast årlig ydelse i 30 år? Hvor stort et beløb skal afdrages pr. år til Landsbyggefonden?	Støttet lån er et almindeligt realkreditlån. Beboerne betaler en ydelse der svarer til 3,4% af lånebeløbet og Landsbyggefonden betaler resten af den samlede ydelse. Den samlede årlige ydelse for støttet lån skønnes til at være på 4.613.300 kr.

## Bilag til Nyhedsbrev nr. 9 vedr. helhedsplanen for Søgården

Svar på spørgsmål modtaget på 0710@dabbolig.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 7

<p>Jeg har været på internettet herunder LBFs og DABs hjemmesider. Det er min fortolkning af LBF og Almenboligloven at støtte fra LBF beregnes på følgende måde.</p> <p>Beboere skal betale 3,4% af hovedstol på 322.212.000 kr., hvilket giver ca. 10.955.000 kr. det første år, resten ca. 3.310.000 kr. ydes som LBF støtte/tilskud i 30 år. Dog vil LBFs støtte blive reduceret fra år 2 med 75% af nettoprisindeks hvert år til og med år 30, med deraf tilsvarende årlig stigende beboerbetaling (huslejestigning). I følge DAB er LBFs driftsstøttelån på 4.795.000 kr., hvordan hænger det sammen med LBFs og Almenboliglovens regler?</p>	<p>Projektets økonomi og finansiering vil blive gennemgået i temaavisen og på beboerorienteringsmøder.</p>
<p>DAB har indregnet en besparelse på vedligeholdelse på 4.557.000 kr. pr. år., men i følge budget for 2021/22 er der medregnet 4.453.000 kr. til vedligeholdelse, så DAB har medregnet et større beløb end i budget for 2021/22 som delfinansiering af realkreditlån, hvorfor det?</p>	<p>Besparselsen på 4.557.000 kr. findes på driften som helhed – der indgår således besparelser på vandforbruget (kt 107), almindelig vedligeholdelse (kt 115), afvikling af underskud (kt 133), låneydelse på forbedringsarbejder (kt 125) samt henlæggelser til planlagt vedligeholdelse (kt 120).</p>

### Spørgsmål til genhusning

Spørgsmål:	Svar:
Vi har i denne periode ikke modtaget spørgsmål vedr. genhusning	

### Spørgsmål til tidsplan:

Spørgsmål:	Svar:
DAB må inden workshop komme med tidsplan for byggeri af 1 hus og en tidsplan for alle 158 huse, så beboerne ved, om det vil tage 3 eller 4 år at bygge de 158 huse.	<p>Vi forventer at den samlede byggetid vil være ca. 3 år.</p> <p>En detaljeret tidsplan kan først udarbejdes, når projektets omfang er fast.</p> <p>Tidsplan gennemgås på orienteringsmøder og i temaavisen.</p>

## **Bilag til Nyhedsbrev nr. 9 vedr. helhedsplanen for Søgården**

Svar på spørgsmål modtaget på 0710@dabbolig.dk, siden udsendelse af nyhedsbrev nr. 7

<p>Er der i tidsplanen medtaget, at det kan blive en udfordring med at skaffe tilstrækkelig genhusning af beboere i byggeperioden, samt at byggeriet vil foregå i flere vinterhalvår, som vil kunne medføre forsinkelse for beboernes indflytning i byggede huse?</p>	<p>Ja.</p>
---	------------