

Orientering til alle beboere i Søgården

DAB mrk. PRJ-2014-00014
0710
LHN/gre
E-mail lhn@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 04 31
Dato 5. december 2024

Kære beboere

Hermed information om det ekstraordinære afdelingsmøde i Søgården og opfølgning på beboerorienteringsmødet afholdt d. 3. december.

**Det ekstraordinære afdelingsmøde afholdes:
Tirsdag d. 10. december 2024 kl. 18.30-19.30
i selskabslokalet Salamandervej 37, 2880 Bagsværd.**

Beboerorienteringsmødet

På beboerorienteringsmødet blev proces, økonomi projektforslag og genhusning præsenterede og præsentationen bliver lagt på afdelingens hjemmeside under helhedsplan <https://www.dabbolig.dk/gladsaxe-almennyttige-boligselskab/afdelingsoversigt/soegaarden/helhedsplan/>

I forlængelse af præsentationen præciseres følgende:

Slide 8 Huslejekonsekvens, især lille bolig kom i fokus, idet huslejeniveauet umiddelbart så ud som værende beregnet inden udvidelse af areal. Nedenstående opgørelse er oversigt over fremtidig husleje i de enkelte boligtyper, opgjort efter BBR areal og lejbærende areal, hvor det lejbærende areal er det areal huslejen beregnes ud fra.

Fremtidige boliger		
Boligtype	Huslejbærende areal	Ny husleje
3 rum - Type Lille - BBR ca. 74 m² (lejbærende areal 65 m²)	65 m²	kr. 8.921
4 rum - Type Mellem - BBR ca. 95 m² (lejbærende areal 86 m²)	86 m²	kr. 11.804
5 rum - Type Stor - BBR ca. 110 m² (lejbærende areal 99 m²)	99 m²	kr. 13.588
3 rum - Dobbelthus - ca. 84 m² (ca. 78,5m²)	78 m²	kr. 10.706
1 rum - Ungdomsbolig - ca. 33 m² (ca. 31 m²)	31 m²	kr. 4.255

Slide 20-21-22 mål på tegninger mangler. Tegninger med mål uploades på hjemmesiden.

Slide 37-38-39 det præciseres at køkkener etableres med skuffer i underskabe.



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

Servicecenter:
man - fre 09.30 - 15.00

CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

Omstilling:
man - tor 08.30 - 16.00
fre 08.30 - 15.00

Slide 63 Oversigtstegning over boliger med trin og trapper til haveside uploades på hjemmesiden.

Slide 65 Dobbeldør i udestue implementeres.

Øvrige spørgsmål og svar samles og udsendes samlet, vi har dog i dette nyhedsbrev opsat et rids af afdelingens situation.

Afdelingsmødet

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.

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.

Konsekvens ved passivitet.

Hvilken konsekvens det vil genere, ikke at gennemføre helhedsplanen er svær at konkludere på. Vi ved at tomgangsudgifter og evt. tidligere tomgangsudgifter hertil manglende besparelser i driften, fritagelse for indbetaling til dispositionsfond, fritagelse for pligtmæssige bidrag, besparelse af henlæggelser etc. vil have en negativ konsekvens på huslejen. Dertil vil der være risiko for at flere boliger eksponeres af skimmel og vil overgå til tomgang.

Konsekvens ved Renovering jf. budget 2019 brandtomt

Byggearbejder indeholdt i budget:

Nyt tag inkl. Konstruktion., isolering., vindskeder mv. og tagpap med listedækning. Tagrenner, nedløb og inddækninger. 1 stk. nyt ovenlys. Nye lofter med dampspærre.

Nye murede ydervægge - 68 m², nye lette ydervægge, sekundær bygning - 16 m².

Nye energivinduer, ny hoveddør, nyt terrasseparti, nye indvendige døre inkl. indfatning mv..

Fundamenter udenpå eksisterende fundament - 25 lbm. Nye terrændæk inkl. Isolering, trykfordelingsplade mv. - 61 m². Nye sokler under lette partier - 16 lbm.

Nyt badeværelse, komplet inkl. sanitet, vådrumssikring mv..

Regnvandsfaskine - 1 stk. nye vand- og varmeinstallationer. Etablering af ventilation m. varmegenvinding, Eltavle i bolig, Elinstallationer, nyt fjernvarmeanlæg.

Miljøsanering bly, pcb, asbest og skimmelsvampe.

Retablering af terræn og belægninger omkring husene.

Malerarbejder - 250 m², nye skillevægge - 113 m², nyt køkken, som følge af nye terrændæk.

Nedrivning af udestue, nedrivning af pergolaer, nedrivning af bolig til fundament inkl. Skorsten

Konsekvens Økonomi:

Håndværkerudgifter renovering af 156 stk. indekseret til 2 kvartal 2024

Kr. 489.973.314 inkl. Moms og byggeplads.

Omkostninger % (skal detaljeres inden skema A) lav risiko 15%/høj risiko 19%, høj risiko idet projektet udelukkende er på budgetniveau.

Kr. 93.094.930 inkl. moms.

Genhusning lejetab flytning mv. i alt:

Kr. 39.586.784

Kr. 622.655.028 samlet projektkomkostninger inkl. moms.

Huslejekonsekvens 42 % beregnet ud fra samme forudsætninger som projektforslag præsenteret d. 3 december 2024.

Konsekvens Tid:

Rådgivning skal udbydes 3 md. Projektet skal projekteres 9 md. Udbudsform skal defineres prækvalifikation/ikke prækvalifikation, med forhandling etc.? herunder udarbejdelse af udbudsmateriale (Projektet skal udbydes i EU udbud), udbudsperiode og kontrahering 6 md.

Samlet tidshorisont = ca. 18 md. inden byggestart

Ikke indeholdt:

Produktvalg, løsninger, miljøanalyse, dimensionering og produkter er ikke definerede.

Ingen lyddæmpende vinduer.

Ingen udvidelse af boligarealer udskiftning er 1 til 1.

Ingen renovering af hovedkloak.

Ingen renovering af regnvandskloak.

Ingen retablering af udestuer.

Ingen omfangsdræn.

Ingen terræn regulering ift. klimasikring.

Ingen sokkelaffugter.

Ingen redegørelse for fremtidssikring.

Det er tvivlsomt, at løsningerne løfter afdelingen generelt.

Det er tvivlsomt om løsningerne som ikke er projekterede kan opfylde gældende krav i bygningsreglementet.

Indfrielse af nuværende lån.

Såfremt det besluttes kun at renovere tomgangsboliger samt vand- og kloakrør i terræn, vurderes det, at det vil koste ca. kr. 95,5 mio. kr. i 2024 niveau. Et lån på 95,5 mio. kr. svarer til en gennemsnitlig huslejestigning på + 30 %. Nedenstående kan man se forskellen mellem et JA eller et NEJ til helhedsplanen.

	JA	NEJ
Tag	+	-
Ydervægge	+	-
Isolering af ydervægge	+	-
Døre og vinduer	+	-
Terrassepartier	+	-
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	-	+

Søgården - informationsmøde 3 december 2024 – spørgsmål/svar

Spr.. Kan vi få tegninger med mål?

Der vil blive lagt målsatte tegninger op på hjemmesiden.

Spr. Hvor store er de nye boliger ?

Størrelser angivet i materialet er BBR arealer, hertil arbejdes der med legebærende areal som generelt ligger 10m² lavere end BBR areal. Information udsendes.

Spr. Er der stadig beboervalg i projektet?

Ja, der bliver valg omkring fliser i køkkenet og badeværelser samt køkkenbordplade. Valg bliver muligt til foråret, når vi går i gang med første etape. (først når man ved hvilke bolig man flytter tilbage til)

Spr. Hvordan kommer ventilationskanaler til at ligge i entre m.m.?

Der oprettes fokus på at ventilationskanaler føres langs loft og ikke på væggene således de kan inddækkes.

Spr. Hvilke boliger får trappe ved indgang fra sti?

Der bliver kun etableret trappe ved de huse, hvor det er nødvendigt i forbindelse med at klimasikre dem. Husene fremgår af tegning og der lægges en adresse liste på hjemmesiden.

På samme vis lægges der også en adresseliste over de huse som får en trappe på havsiden til terrassen.

Spr. Kan vi offentliggøre listen over godkendte havestuer og skuer?

Ja, listen der arbejdes efter uploades på afdelingens hjemmeside.

Spr. Hvis man gerne vil tilkøbe en havestue, hvad kommer den så til at koste?

Det bliver kun muligt at tilkøbe en type havestue, der er uopvarmet og med fliser belægning. Prisen er ikke helt på plads, men vil ligge klar sammen med øvrige mulige beboere valg.

Spr. Kan man tilkøbe et skur?

Det skal undersøges om man som tilvalg kan tilkøbe et skur. Dette er kun aktuelt, hvis man ikke har et godkendt skur og det bliver revet ned i forbindelse med sagen.

Spr. Kommer der lade stander sammen med projektet?

Det skal overvejes om der skal etablere el lade stander som et led i færdiggørelsen af sagen.

Spr. Løser strømpeføring af kloaker også hvis der er lunger?

Hvis der er lunger vil dette blive repareret inden strømpeføringen udføres. Kloak under huset bliver skiftet 100 % og vil være nyt.

Spr. Vil der i badeværelset være lampeudtag over spejl

Ja, derudover vil loftsbelysning være med 3 spot.

Spr. Hvor/hvornår er det ekstraordinære afdelingsmøde

Mødet er på tirsdag 10/12 kl. 18.30-20.00 og i afdelingens beboerhus

Spr. Hvad bliver den nye husleje for de 3 typer

Se beregning på side 1 i denne informationskrivelse

Spr. Kan man genhuses permanent hvis man har mere end 1 husdyr?

.....DAB Undersøger om reglerne vedr. husdyr.....

Spr. Skal der betales for retablering i haverne ved fraflytning?

.....DAB undersøger hvorledes reglerne er sammensat pt.

Spr. Kan det oplyses hvor mange der ønsker permanent genhusning.

Det er svært at opgøre, da den enkelte beboer kan omgøre sit valg helt frem til tilbageflytning.

Spr. Hvornår er det muligt, at vælge anden type bolig ved tilbageflytning
Permanent tilbageflytningen/genhusning i afdelingen sker først når vi starter op på første etape. Men tids nok til man kan foretage beboervalg.

Spr. Kan det oplyses, hvilke andre afdelinger i GAB hvor der pågår en helhedsplan eller hvor der er planlagt en helhedsplan? Det kan oplyses, at der pt. Arbejdes med helhedsplaner i afd. Ved kirken og Værebros Park.

Spr. Kan vi få en liste med adr. over etaperne der vil blive udført efter.
Der udarbejdes en adresseliste på etaperne som supplement til tegningen.

Spr. Hvad koster det hvis beboerne siger nej til helhedsplanen.
I temaavisen blev dette vurderet til at ville koste ca. 100 Mio for renovering af 32 stk. huse. Dette vil betyde en lejestigning på +30% kun for tomgangsboliger med skimmel og uden et moderne hus med ventilation og stor isolering m.m.

Spr. Vil man fremadrettet kunne rive en væg ned i boligen som råderet.
Dette vil blive revideret i afdelingens råderetskatalog. Men projektet vil sikre mulighederne, så denne mulighed ikke vil få betydning for ventilation og el installationerne. Dette skal lige genbesøges.

Spr. Kan vi være sikker på, at de kun bliver 25 % i huslejestigning?
Der ligger et tilbud som er fast fra entreprenøren og projektet har afdækket de fleste usikkerheder. Så ja, man kan være sikker på de 25%, men der er jo altid forhold der dukker op som ingen kunne have forudset. Mandatet til 25% stigningen kan ikke ændres, med mindre dette bliver besluttet på et nyt afdelingsmøde.

Spr. Hvordan er reglerne hvis man har en godkendt havestue, men ikke flytter tilbage til sin nuværende bolig?
Havestuer følger beboerne, så hvis man flytter til andet hus og har en godkendt havestue får man denne med.

Spr. Er muligheden for en "varm havestue" ikke muligt fremadrettet ?
Husk at det er en ændring, at man ikke kan få en varm havestue. Så det bør fremgå af listen som er i præsentationen.

På vegne af Byggeudvalget
Projektleder
Lars H. Nielsen
DAB Byg og Renovering