

Spørgsmål/svar-skrivelse om helhedsplanen i Søgården

Nedenstående spørgsmål og svar er en opstilling af spørgsmål stillet på orienteringsmøde den 31. maj, telefonisk indkomne spørgsmål, samt skriftlige spørgsmål sendt på mail til 0710helhedsplan@boligafdeling.dk, eller som er indleveret i ejendomskontorets postkasse på Vibevangenget 90.

Vi har modtaget nogle rigtig gode spørgsmål fra jer, tak for det.

Svarene er puljet i temaer. Det betyder, at I derfor ikke nødvendigvis kan aflæse jeres egen specifikke formulering på et spørgsmål. Evt. kommentarer, der har været medsendt jeres spørgsmål, har vi noteret, men de er ikke oplistet i nedenstående spørgsmål/svar skrivelse.

Bagerst er vedlagt målsatte boligplaner.

Senest den 8. juni vil svarene og spørgsmål blive sendt ud.

Spørgsmål til: Boliger

Spørgsmål:	Svar:
Hvorfor bliver C-huset gjort mindre? Hvorfor er der ikke en treværelses bolig?	Der er ønske i selskabet og byggeudvalget om større variation i boligernes størrelser.
Skal opsatte og nedtaget vægge retableres ved permanent fraflytning af bolig?	Fremstår opsatte eller nedtagne vægge i pæn stand og er arbejderne udført håndværksmæssigt forsvarligt, kan der ikke stilles krav om retablering ved fraflytning i medfør af almenlejeloven.
Kommer der gulvvarme i badeværelset.	Ja, det er planen.
Hvorfor bliver nogle C-huse til en mellem?	De boliger, der ligger så de kan få rigtige vinduer mod nord, udføres som udgangspunkt som stor bolig. Gladsaxe Kommune vil ikke have at en stor og en lille bolig ligger ved siden af hinanden, så derfor kommer der en mellem bolig i stedet.

Hvorfor er der ikke udhæng ved indgangsdøren til mellem-boligen?	Har ikke været muligt at lande en løsning med Gladsaxe Kommune. Det er noget vi kigger på, hvordan vi kan løse det, senere i processen.
Kan man dele soveværelset i den lille bolig op?	Ja, det er muligt. Værelserne bliver dog nok lidt små.
Hvad med handicappede? Kommer der ekstra højt toilet?	Nej. Boligerne bliver udført standard efter gældende normer. Hvis en beboer har handicap, skal de kontakte kommunens hjælpemiddelcentral. Beboerne anbefales også at nævne forholdet til genhusningssamtalen.
Kan man flytte køkkenet i de små boliger?	Køkkenet er placeret mod gårdrummet. Det var den placering beboerne på workshoppen ønskede.
Er boligstørrelserne faste?	Afstemningen er om den helhedsplan, der er beskrevet i temaavisen. Det er muligt efterfølgende at lave en ændring i størrelse og fordeling. Det er byggeudvalget der beslutter om der skal stilles forslag om en ændring. En ændring i størrelser og fordeling skal godkendes af beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde før den kan gennemføres.
Hvad med redningsåbninger fra soveværelset i den lille bolig?	Soveværelset lever op til brandreglerne både med og uden udestue.
Hvorfor er den lille bolig kun 60m ²	Der er et ønske i afdelingsbestyrelsen, byggeudvalget og selskabet om at få større variation i boligstørrelserne i Søgården. Der er et vist antal kvadratmeter vi må bygge, og de er blevet fordelt mellem den lille, den mellem og den store bolig.
Hvad sker der, hvis boligstørrelserne bliver ændret efter helhedsplanen er godkendt?	Så skal beboerne godkende den nye fordeling.
Hvor mange beboere brokker sig over størrelsen på den lille bolig?	Ca. 25.
Hvad med pergola?	Det er ikke med som standard. Det er sparet væk. Det vil være muligt at få en pergola mod et huslejetillæg.

Kan afdelingsbestyrelsen ikke stille spørgsmålet til beboerne i C-huset, om hvad de ønsker fremover?	Det er en rigtig god ide. I skal være opmærksomme på, at I alle får det samme hus, altså en løsning. Der bliver ikke indarbejdet individuelle ønsker fra helhedsplanens side.
Kan jeg sætte en ekstra væg op i den lille bolig?	Der er rykket lidt på et vindue og en dør, så det er muligt. Det er den stiplede linje på tegningen. Du har ret til at sætte vægge op, men du skal selv gøre det.
Hvilke vægge er flytbar i den store bolig?	Husene er tænkt, så der ikke er indvendige vægge som er bærende. Altså vil alle vægge kunne fjernes, bortset fra toilet-kernen. Tanken er at husene bygges, så gulvet går under væggene. Derved er der minimal retablering, hvis nogen ønsker at fjerne en væg.
Kan man flytte væggen ved køkkenet i den store bolig, så man får et separat køkken?	Alt er muligt.
Kan de små huse ikke blive placeret ind mellem de andre?	Vi har placeret dem der hvor C husene ligger. Det er ikke en ældre by eller en single by. Jo flere ens huse man kan bygge jo billigere bliver det.
Kommer der dræn om husene?	Nej der kommer ikke dræn om husene, da der ikke er behov herfor, idet krybekældrene er sløjfet, og der etableres terrændæk i stedet. Vandet fra tagene føres til de nye faskiner.
Hvorfor skal der være dobbelt dør fra stue mod haven?	Det har byggeudvalget besluttet.

Spørgsmål til: Udestuer

Spørgsmål:	Svar:
Får vi vores udestue med, hvis vi flytter tilbage til et andet hus?	Nej. Det er tilsvarende en almindelig flytning, hvor du heller ikke vil kunne få en udestue med.

Hvilket gulv kommer der i udestuen?	I den med det ikke isolerede terrændæk, vil det være de samme fliser som på terrassen. I den med det isolerede terrændæk kommer der en gulvopbygning. Sandsynligvis en form for trægulv eller lign. Byggeudvalget har ikke lagt sig fast på materialer endnu. Det kommer senere i processen.
Hvornår får vi tegninger på udestuerne?	Først når vi har en entreprenør. Vi er først helt sikre på hvordan udestuerne bliver på det tidspunkt. De, der ikke allerede har en udestue, vil også først skulle tage stilling til om I ønsker en på det tidspunkt.

Spørgsmål til: Skure

Spørgsmål:	Svar:
Hvis der var et skur, da jeg flyttede ind, er det så godkendt? Jeg har ikke nogen papirer eller noget på det.	Ja.
Bliver skuret højere, når taget på huset bliver højere?	Det har vi ikke kigget på endnu.
Jeg har et metalskur på grunden, er det lovligt?	Der står ikke noget i afdelingens reglementer eller råderetskatalog om metalskure. Her henvises blot til skure efter ejendomskontorets anvisninger. Hvorvidt det enkelte metalskur er lovligt afhænger blandt andet af om skuret stod der ved indflytning.
Hvis ejendomskontoret har godkendt et skur, er det så godkendt?	Ja.
Jeg har ikke et skur i dag. Får jeg et efter byggesagen er gennemført?	Ja. Alle får et skur i forbindelse med helhedsplanen.
Får den lille bolig et skur?	Skuret er under halvtaget i den lille bolig. Der kommer ikke et ekstra skur. Det kan muligvis indarbejdes, at beboerne i den lille bolig kan få et skur mod et huslejetillæg.
Hvor store bliver skurene?	Størrelsen bliver tilsvarende den de er i dag, men de skure det er nødvendigt at fjerne på grund af afstandskrav, vil skulle tilpasses så de overholder afstandskrav.

Hvis der er strøm i skuret, bliver det så fjernet?	Det er et godt spørgsmål. Det kigger vi på hvordan kan løses senere i processen.
Skurene – hvorfor kan skurene ikke blive stående. Det er kun de skurene som er godkendt som kan blive stående	Skuret bliver stående så vidt muligt, men der er nogle afstandskrav vi skal leve op til. Hvis det bliver nødvendigt at fjerne et skur, bliver der bygget et nyt i forbindelse med helhedsplanen.

Spørgsmål til: Haver

Spørgsmål:	Svar:
Kommer der fliser i gården mod sti?	Ja der kommer fliser i gården. Byggeudvalget har ikke lagt sig fast på materialer endnu. Det kommer senere i processen, hvor typen af fliser vil blive fastlagt.
Kommer der fliser rundt om huset?	Nej.
Kommer der udendørs el-stik?	Det skal nok kunne lade sig gøre.
Hvad sker der med vores haver og planter?	Det ved vi ikke lige nu. Der findes flere muligheder, bl.a. plante hotel eller at man selv passer sine planter. Det er ikke noget som er endeligt afklaret endnu, men vi ved det er vigtigt for beboerne, så vi skal finde en god løsning.
Hvor bliver faskiner placeret?	Der er afstandskrav, 5m fra bygningen. Der bliver foretaget en individuel vurdering i den enkelte have, ift. træer og anden større beplantning, hvor faskinen kan placeres.
Må man sætte en markise op i stedet for en pergola?	Det er noget afdelingen skal beslutte på et afdelingsmøde og indarbejde i råderetskataloget.

Spørgsmål til: Økonomi / husleje

Spørgsmål:	Svar:
Hvad med ekstraudgifter under byggeriet?	Projektøkonomien har indarbejdet en vis buffer. Det mandat I giver ved et 'ja' til

	<p>helhedsplanen, er en huslejestigning på 5%.</p> <p>Hvis vi kan se at økonomien ikke kan rummes indenfor de 5%, skal der enten gennemføres besparelser eller beboerne skal beslutte en yderligere huslejestigning.</p>
Hvad sker der, hvis det bliver et 'nej' den 19. juni?	<p>Så er der ikke en helhedsplan.</p> <p>Hvis det bliver et nej, skal I tage stilling til hvad der så skal ske.</p> <p>I har nogle arbejder der ikke kan udskydes. Det er kloakker og vandrør i terræn. I skal også beslutte hvad der skal ske med de tomme boliger.</p> <p>Hvis I renoverer de 32 tomme boliger, vandrør og kloakker, kommer det til at koste ca. 93 mio. Det er tilsvarende en huslejestigning på 30%</p>
Hvis det kommer til en sparerunde, kan man så ikke spare de indbyggede skabe og ikke skurene?	Det er byggeudvalget der beslutter evt. besparelser.
Hvilket areal bliver der regnet boligstøtte og boligsikring af? Er det det indvendige eller udvendige mål?	<p>Når det er en renovering, får I den yderste 25cm isolering "gratis" på arealet. Altså at de ikke tæller med.</p> <p>Jeres BBR areal bliver så beregnet 25cm inde i ydervæggen, og det er det areal, jeres boligsikring/boligstøtte udregnes af.</p>
Får vi refunderet udgiften til udestuen?	<p>Nej.</p> <p>De beboere, der har en udestue i dag, får en ny på de samme vilkår som i dag.</p> <p>Hvis du selv har betalt, og ikke har et huslejetillæg, får du ikke et huslejetillæg.</p> <p>Hvis du har et huslejetillæg, vil det blive sat i bero i den periode du er genhuset. Når du flytter retur vil det blive genoptaget.</p> <p>Det var den løsning byggeudvalget fandt mest rimelig for alle.</p>
Hvis vi siger nej får vi så stadigvæk penge fra landsbyggefonden?	Nej. Kun hvis der gennemføres en helhedsplan.

Hvad med huslejen?	Budgettet er beregnet ud fra 3. kvartal 2022 som er det seneste byggeomkostningsindeks. I godkender en huslejestigning på 5% Huslejen stiger når I flytter ind i den renoverede bolig, og bliver beregnet af den husleje I betaler på det tidspunkt.
Når godkendte skure ikke skal nedrives, vil vi så kunne spare penge til nye skure?	Det er ikke medregnet at alle boliger får et nyt skur.

Spørgsmål til genhusning

Spørgsmål:	Svar:
Hvad hvis der ikke kan findes en bolig til genhusning?	Vi er forpligtet til at finde et sted hvor I kan bo, så det vil ikke ske.
Flyttehjælp	Det bliver muligt at få flyttehjælp. I vil modtage nærmere information til de individuelle genhusningssamtaler. Det bliver muligt at søge om ekstra flyttehjælp, hvis man f.eks. ikke kan selv på grund af alder eller handicap.
Hvor længe er vi væk fra vores boliger	Vi forventer, at genhusningsperioden vil strække sig over ca. 9 måneder. Der forelægger endnu ikke en tidsplan, så vi kan på nuværende tidspunkt ikke oplyse den helt konkrete periode.
Er det korrekt at vi kommer tilbage til vores egen matrikel?	Ja, det er udgangspunktet. Med mindre I ønsker noget andet, og det kan imødekommes, naturligvis.
Hvis man efter de 8 mdr. ikke vil tilbage til sit hus, da man er blevet syg eller blevet alene, kan det så lade sig gøre?	I skal sende en mail så hurtigt som muligt til DAB's genhusningsafdeling, genhusning@dabbolig.dk , når I ved at I ikke ønsker at komme tilbage. Ud fra den konkrete henvendelse vil genhusningsafdelingen undersøge hvad der er muligt.
Indskud ved fraflytning	Ved en permanent genhusning, indgås en ny lejekontrakt og der skal indbetales nyt indskud. Indskuddet fra nuværende bolig overføres til din nye bolig. Ved en midlertidig genhusning skal der ikke indbetales et indskud.

Hvordan bliver de ledige boliger fordelt mellem beboerne?	Ledige boliger vil blive prioriteret efter bo-anciennitet, så snart vi kender tidspunkt for udlejning. Der vil være familier som ikke har mulighed for at komme retur til egen bolig, da deres bolig ændres til 2 rums boliger. Disse beboere vil komme i første række, og vil efter bo-anciennitet, få tilbudt en passende bolig, som kan rumme husstandens beboere.
Vi har karper. Hvad med genhusningen?	DABs genhusningsafdeling har haft lignende udfordringer i andre sager og løst det. I må meget gerne selv overveje, hvordan I kan se det løst midlertidigt, da der med stor sandsynlighed ikke kan findes en genhusningsbolig der kan løse udfordringen. Tag spørgsmålet med til genhusningssamtalen og drøft det med genhusningskonsulenterne der.

Spørgsmål til tidsplan:

Spørgsmål:	Svar:
Hvor lang tid tager det?	Ca. 8-9 måneder for et hus/etape.

Øvrige spørgsmål:

Spørgsmål:	Svar:
Kommer der fibernet?	Nej, det er ikke en del af helhedsplanen. Det er noget afdelingen kan beslutte på et afdelingsmøde, hvor der også skal vælges en leverandør.
Kommer der el-ladestandere?	Nej. Der bliver forberedt for det. Det er noget afdelingen kan beslutte på et afdelingsmøde, hvor der også skal vælges en leverandør.
Hvad er proceduren om en ur-afstemning?	Ved en urafstemning omdeles der to stemmesedler til alle husstande i postkasserne. Herefter stilles der en stemmeboks op i afdelingen, typisk på ejendomskontoret, hvorefter beboerne har typisk en uge til at indlevere deres

	stemmer.
Kan jeg stemme på vegne af de øvrige medlemmer i min husstand?	Hver husstand, dvs. hver bolig, har to stemmer uanset antallet af beboere i boligen. Stemmesedlerne uddeles ved ankomst og så skal beboerne på den enkelte adresse selv fordele de to stemmesedler imellem sig. Bor man flere på en adresse, hvor der blot møder en op til mødet, kan denne person udfylde begge stemmesedler. Dette gælder også, hvis der er en bolig hvor der kun er en person bosat. Denne vil også have to stemmesedler.
Bliver det ikke dyrt, hvis det hele skal sendes til afstemning igen?	Jo, det kommer til at koste nogle penge.
Kan byggeudvalget ændre projektet efter det er godkendt?	I mindre grad. Som udgangspunkt er husene som I ser dem, men vægge og installationer kan bliver rykket en smule når det skal detailprojekteres. Byggeudvalget kan ikke beslutte ændringer som størrelsen på boligen eller fordelingen, uden at beboerne skal godkende den ændring.
Koster det ekstra rådgiverhonorar at ændre projektet?	Det er der risiko for. Der er afsat midler til mindre afstikkere i projekterne, men rådgiverne skal også have deres økonomi til at hænge sammen, så det er kun i begrænset omfang.
Får vi plantegninger med mål?	De er vedlagt denne skrivelse.
Bliver stierne bredere?	Som udgangspunkt nej. Det er et af de elementer, som kommunen vurderer har en høj bevaringsværdi. De smalle, snoede stier.
Hvor står det nye hus? Bliver hækken også flyttet?	Nordgavlen, den mod naboen bliver ved med at stå det samme sted. Husene vokser alene ind på jeres egen matrikel.

LILLE

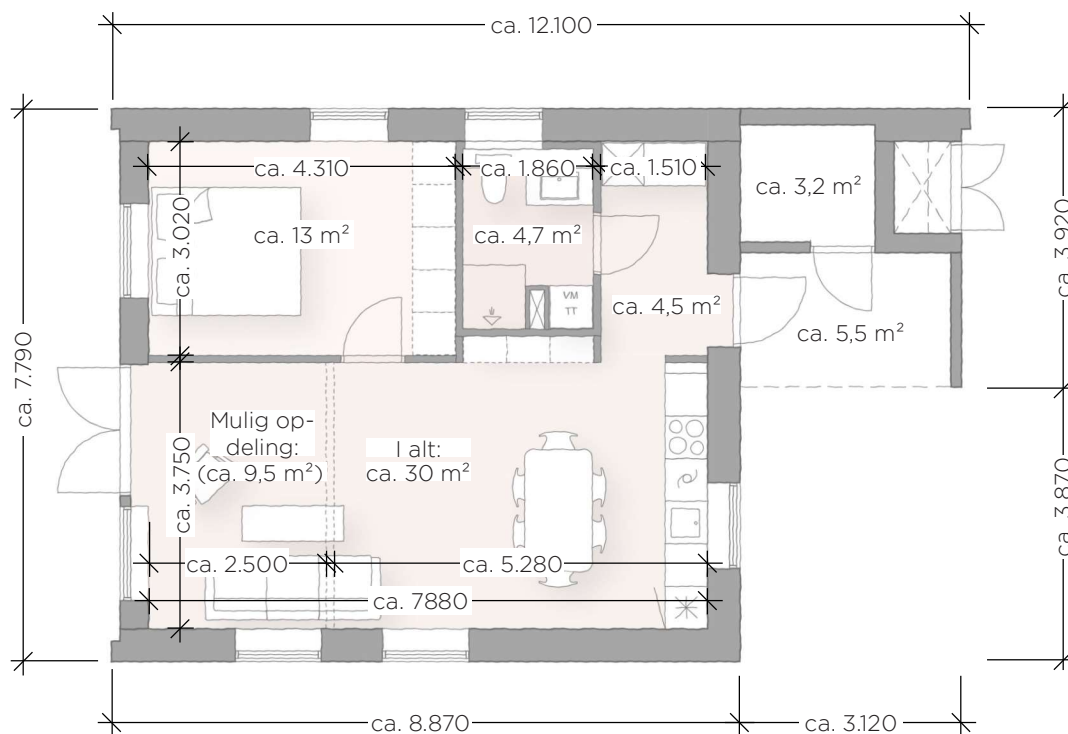
Bruttoareal: (OBS. skur er medregnet her)	74 m ²
Tinglyst areal:	60 m ²
Værelser:	2 stk.
Antal i Søgården:	26 stk.

Den lille bolig

Den mindste af typerne er en bolig med køkken-
alrum i forlængelse af dagligstuen og et rummeligt
soveværelse med skabsplads. Både stue og
soveværelse henvender sig til haven mod vest og det
sene dagslys. Køkken-alrum 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 Vibevangenget. Disse bliver erstattet af
mellemstørrelsen.



Der tages forbehold for mindre variationer
og målene er derfor vejledende.
1:100 - Mål er i mm

MELLEM

Bruttoareal:	96 m ²
Tinglyst areal:	86 m ²
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-almrum og dagligstue, der ligger i åben forbindelse og med udgang til haven mod vest.

Det er denne type der er flest af i Søgården.

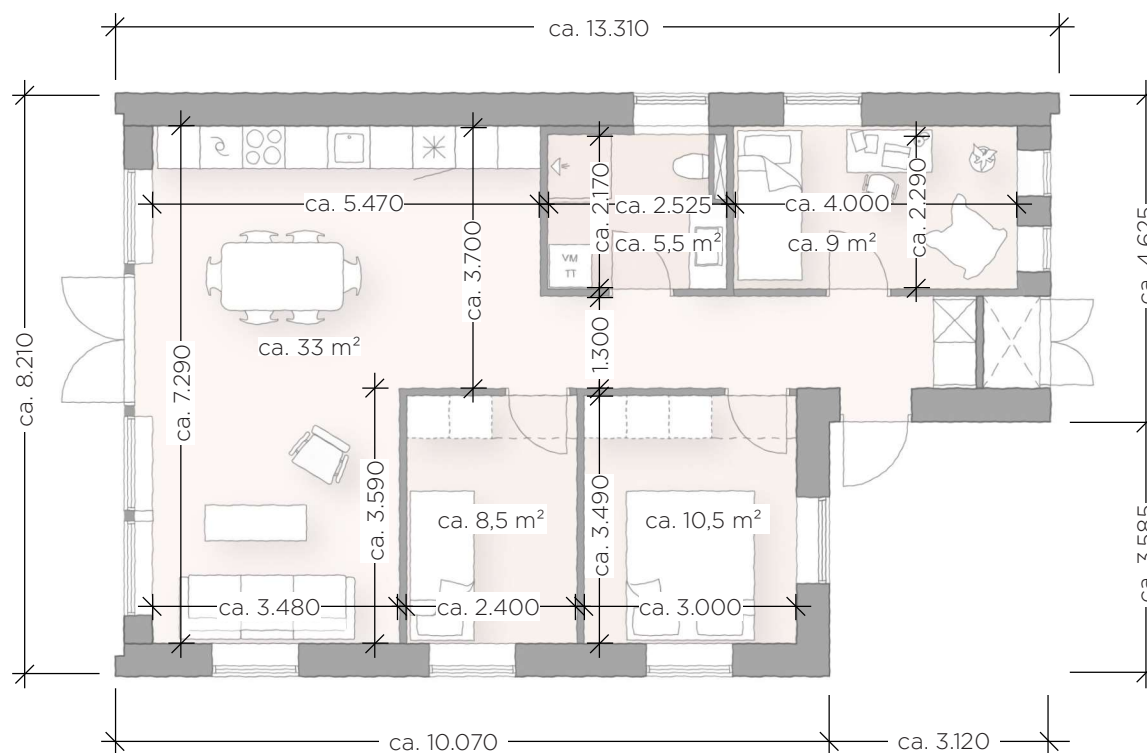
Mellemstørrelsen erstatter alle de nuværende type

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.



Der tages forbehold for mindre variationer
og målene er derfor vejledende.
1:100 - Mål er i mm

STOR

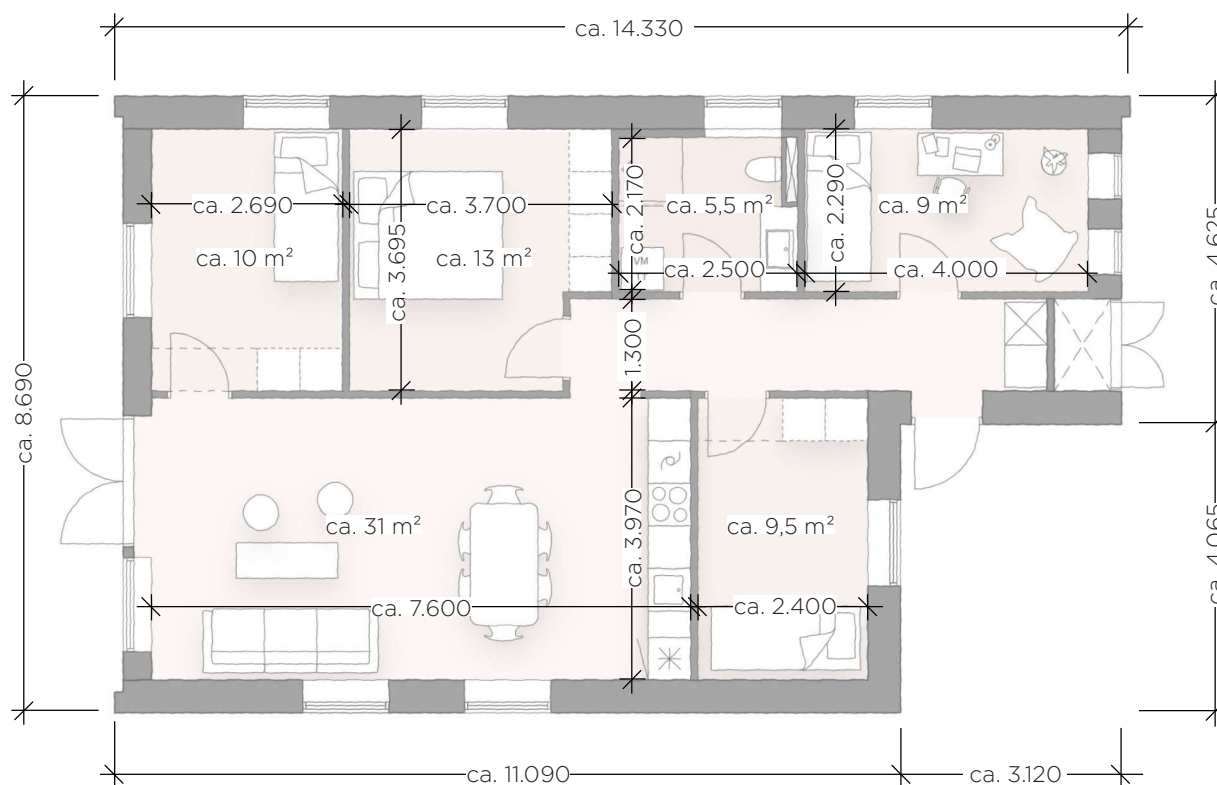
Bruttoareal:	110 m ²
Tinglyst areal:	99 m ²
Værelser:	5 stk.
Antal i Søgården:	25 stk.

Den store bolig

De grunde der er placeret for enden af stierne, 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 køkken-alrum 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.



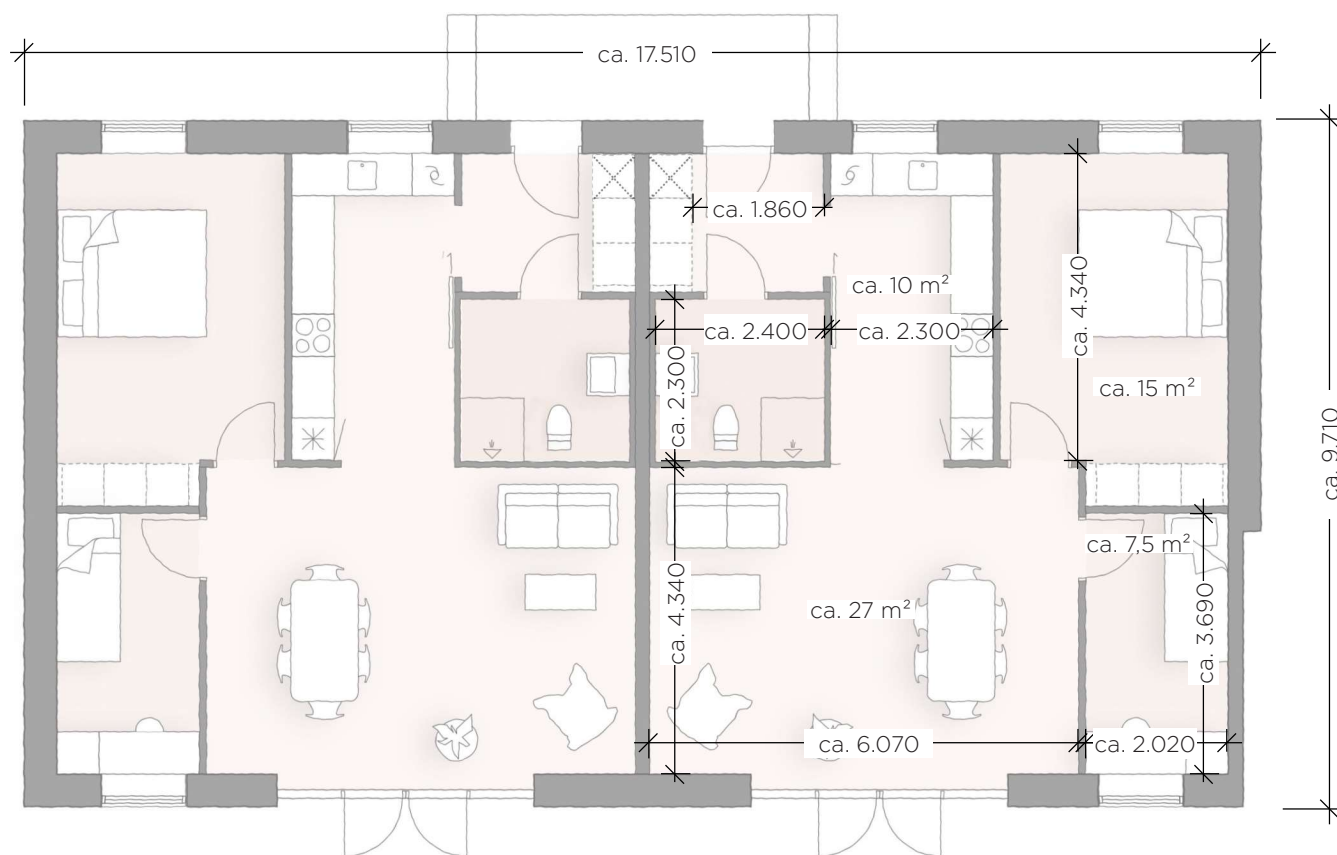
Der tages forbehold for mindre variationer og målene er derfor vejledende.
1:100 - Mål er i mm

Dobbelthus

Bruttoareal:	84,5 m ²
Tinglyst areal:	78 m ²
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.



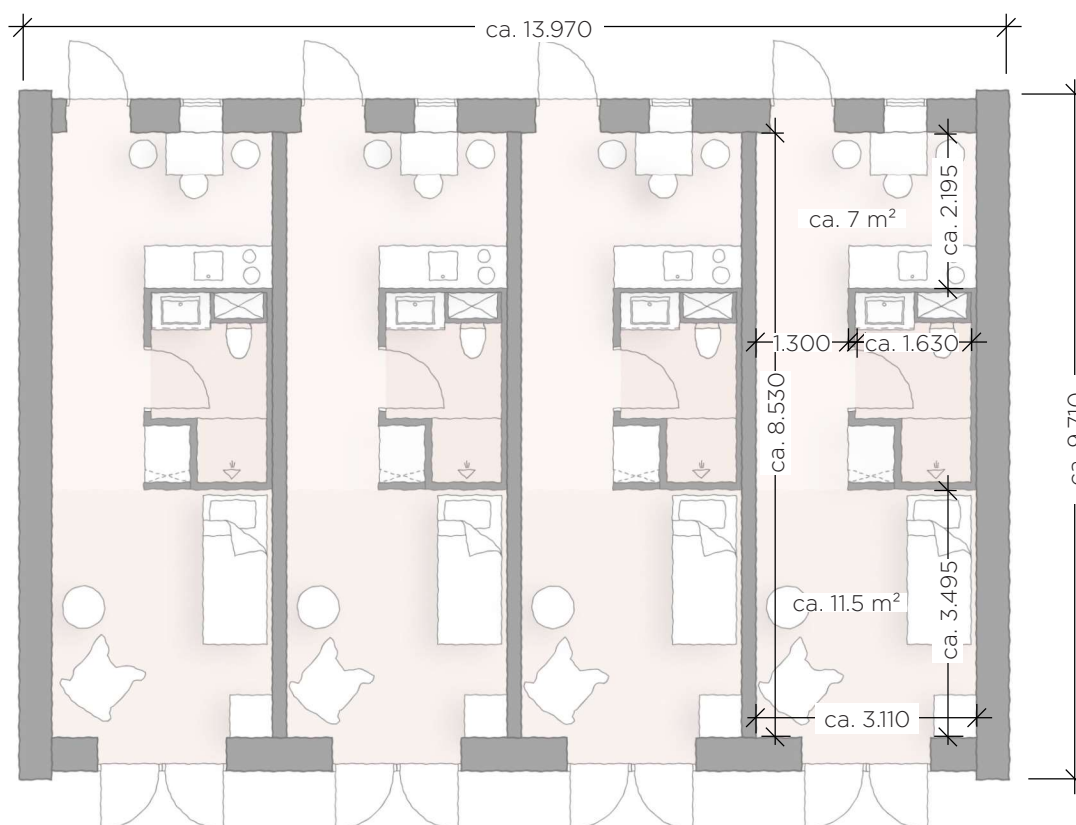
Der tages forbehold for mindre variationer og målene er derfor vejledende
1:100 - Mål er i mm

Ungdomsboliger

Bruttoareal:	33 m ²
Tinglyst areal:	31 m ²
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.



Der tages forbehold for mindre variationer
og målene er derfor vejledende
1:100 - Mål er i mm