

Referat af

ekstraordinært afdelingsmøde om ændring af Helhedsplanen for Søgården

**Onsdag den 21. februar 2024 fra kl. 19-20.30**

i Bondegården, Huginsvej 20

Indkaldelsen er omdelt den 14. februar 2024

På mødet deltog 57 lejemaal samt byggeudvalget ved Birgitte Sørensen, Maria B. Plambech, Thekla Ravn, Jette Helman-Kristensen, Michael Hemmingsen og Søren Amholt.

Fra driften deltog: Ejendomsmester Brian Stærk Johansen og ejendomsassistent Michael Reiche Johansen.

Fra DAB deltog: Byggechef Steen Ejsing og projektleder Charlotte Heitmann.

Dagsorden

**1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg.**

Charlotte Heitmann blev valgt som dirigent,

Steen Ejsing blev valgt som referent.

Beboere Ole Andersen, Pernille Ekse og Peter Olsen blev valgt som stemmeudvalg.

**1. Forslag om ændring af de små boliger i den fysiske helhedsplan.**

Charlotte Heitmann forklarede, at formålet med mødet var at finde modeller til at realisere ønsket om, at den LILLE bolig kan blive 5 kvm større, så der kan komme tre rum i stedet for de to rum, som den er tegnet med i helhedsplanen. Beboerne blev på mødet vist to modeller, som forklaret i indkaldelsen.

En model, hvor man tilkøber 130 kvm og fordeler disse på alle de små boliger, og en model, hvor man skraber de 130 kvm sammen ved at tage dem fra nogle af de andre boliger. Princippet her skal være, at man kun tager kvm fra boliger som er i tomgang, og hvor der ikke er beboere som bliver "fanget" i, at den bolig de bor i nu, og ønsker at komme tilbage til, ændrer areal. Samtidig skal boligerne hænge samme i type-enklaver.

Afstemningen skal afholdes nu, da byggeudvalget og DAB herefter skal nå at tale med Gladsaxe kommune og Landsbyggefonden inden vi herefter skal kunne meddele det til entreprenør/rådgiverteam.

Charlotte Heitmann forklarede, at hvis det lykkes, at den LILLE bolig kan gøres større, fra 60 kvm til 65 kvm vil princippet blive:

- At alle fritliggende boliger får samme adkomstforhold, samme kammer i "koksrum" og samme baderum samt skur i haven.

Der er på nuværende tidspunkt ikke taget stilling til placering/orientering af soveværelse, stue og køkken, vinduer, døre m.m. Byggeudvalget skal i den kommende fase træffe beslutninger med totalrådgiveren netop om den konkrete indretning. Tegninger vist i den udsendte indkaldelse er ikke korrekt målsat eller præcise tegninger, men KUN et princip for at vise en LILLE bolig, hvor entre, bad og koksrum er indrettet som i alle andre fritliggende boliger.

Charlotte Heitmann forklarede desuden, at ændringen omkring den lille bolig skal godkendes af Gladsaxe kommune og Landsbyggefonden, og at afstemningen er med de vilkår og den økonomi, der er vist i indkaldelsen til mødet.

Hvis det ikke lykkes at realisere ønsket, realiseres den model der står i Helhedsplanen, som blev godkendt den 19. juni 2023.

### **Afstemning**

Forsamlingen valgte håndsoprækning.

Resultat af afstemning for model nr. 1, jf. indkaldelsen.

Model nr. 1 blev vedtaget, med majoritet. Der var 5 husstande, der undlod at stemme. Ingen stemte imod.

Resultat af afstemning for model nr. 2, jf. indkaldelsen.

Model nr. 2 blev vedtaget, med majoritet. Der var 5 husstande, der undlod at stemme. Ingen stemte imod.

## **2. Orientering om status på byggesagen**

Byggeudvalget og DAB arbejder nu videre med at realisere ønsket om, at den lille bolig kan blive 65 kvm. Inden den 1. april 2024 vil der forventeligt være fundet et entreprenørteam/rådgiverteam.

*Der blev spurgt til entreprisformen?*

Charlotte Heitmann forklarede, at det kaldes integreret byggeri, hvor rådgiver er knyttet til byggeudvalget, som i en hovedentreprise frem til byggestart, og herefter er tilknyttet entreprenøren som i en totalentreprise. Byggestart forventes stadig at være om ca. 1 år.

*Der blev spurgt til, om skuret bliver isoleret?.*

Det er der ikke taget stilling til. Det er ikke standard nu, og det vil forventeligt være et spørgsmål om økonomi.

*Vil ændringen få nogen huslejekonsekvens for de øvrige boliger?*

Nej, ændringen får ikke huslejekonsekvens for de øvrige boliger.

## **3. Eventuelt**

Der var intet til eventuelt.

Charlotte Heitmann takkede for god ro orden.

# Ekstraordinært beboermøde i Søgården

## Den 21. februar 2024

### Dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Forslag om ændring af de små boliger i den fysiske helhedsplan
3. Orientering om status på byggesagen
4. Eventuelt

# Hvad handler afstemningen om

At godkende en model,

Så den LILLE bolig bliver 5 kvm større (65kvm)

Så der ikke kommer nogen 2-rumsboliger (fritliggende huse)

Så koksrummet bliver til et værelse som i de andre fritliggende boligtyper

Så alle fritliggende boligtyper har samme grundindretning

Så skur opføres i haven

# Oversigtsplan

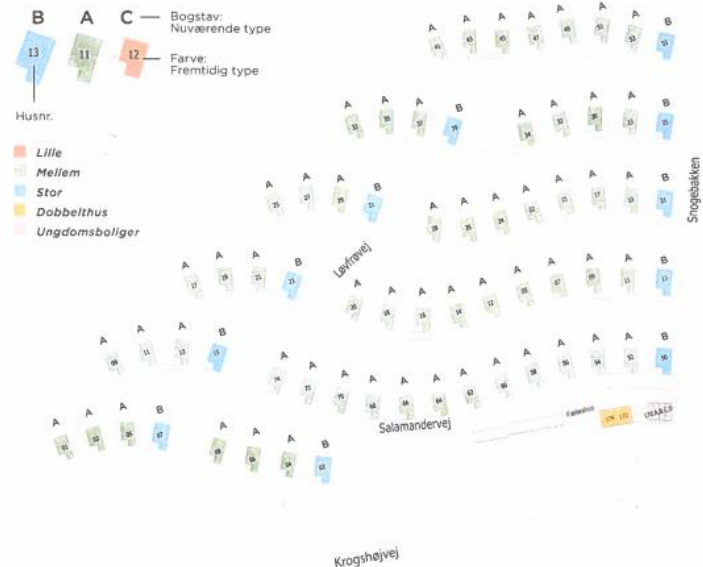
Her forklarede Charlotte, at det er de rosa boliger der skal have de 5 kvm ekstra, svarende til 130 kvm i alt.

02 BOLIGERNE

## Oversigt over fordelingen af de nye huse

Her ses en oversigt over Søgården hvor de enkelte huses adresse, nuværende type og fremtidige type fremgår.

- A-typer bliver erstattet med MELLEM
- B-typer bliver erstattet med STOR
- C-typer bliver generelt erstattet med LILLE
- C-typer der grænser op mod vej, bliver erstattet med MELLEM
- D-typer, bliver generelt erstattet med MELLEM
- D-typer der grænser op mod vej, bliver erstattet af STOR
- Dobbelthus forbliver dobbelthus
- Ungdomsboliger forbliver fire ungdomsboliger



Søgården syd for Snogebakken

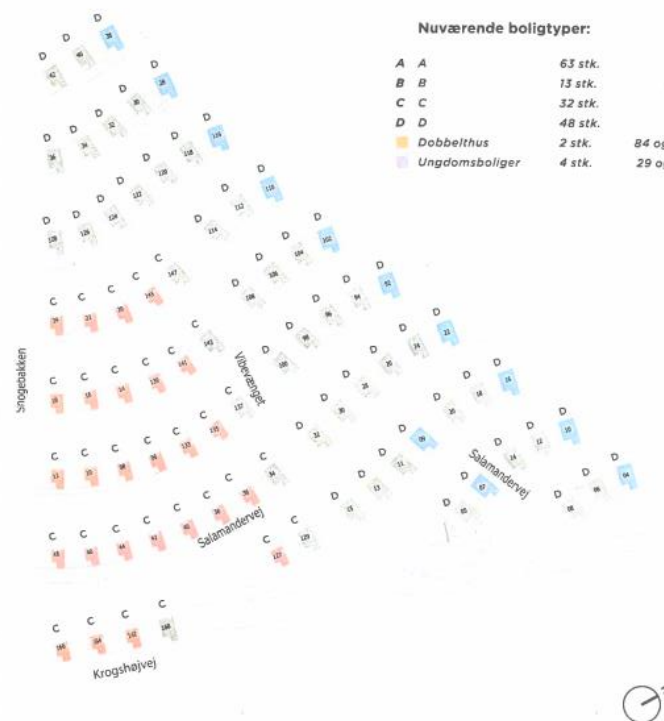
02 BOLIGERNE

### Fordeling af nye boligtyper:

Lille	26 stk.	60 m <sup>2</sup>
Mellem	105 stk.	86 m <sup>2</sup>
Stor	25 stk.	99 m <sup>2</sup>
Dobbelthus	2 stk.	78 m <sup>2</sup>
Ungdomsboliger	4 stk.	31 m <sup>2</sup>

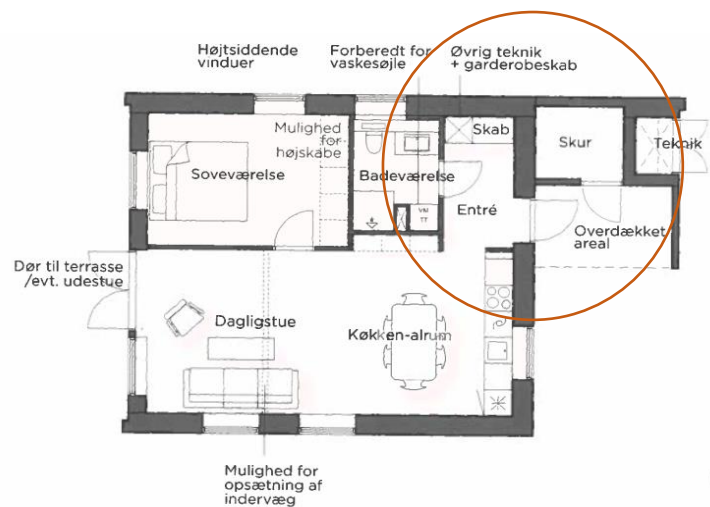
### Nuværende boligtyper:

A	63 stk.	72 m <sup>2</sup>
B	13 stk.	77 m <sup>2</sup>
C	32 stk.	68 m <sup>2</sup>
D	48 stk.	76 m <sup>2</sup>
Dobbelthus	2 stk.	84 og 73 m <sup>2</sup>
Ungdomsboliger	4 stk.	29 og 31 m <sup>2</sup>



Søgården nord for Snogebakken

# LILLE BOLIG I HELHEDSPLANEN

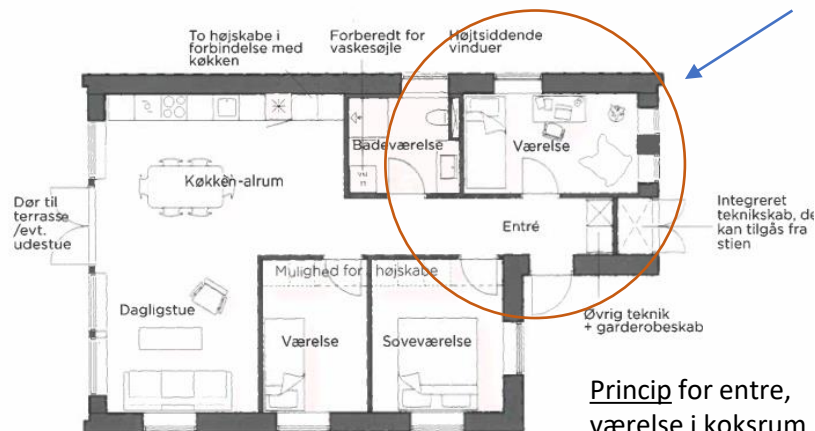


Lille bolig som den er i helhedsplanen, med 3 kvm skur



Her forklarede Charlotte, at det ikke er lovligt bare at gøre skuret til værelse. Et beboelsesrum skal være min 7 kvm.

Princippet for en NY LILLE BOLIGTYPE bliver at koksrum, entre, adkomstforhold og bad bliver ens i alle fritliggende boligtyper.



Princip for entre, værelse i koksrum, badeværelse – her i illustrationen taget fra 4 rums boligen

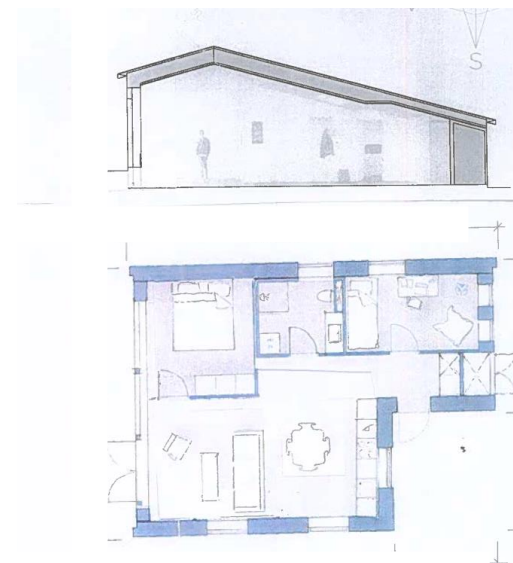
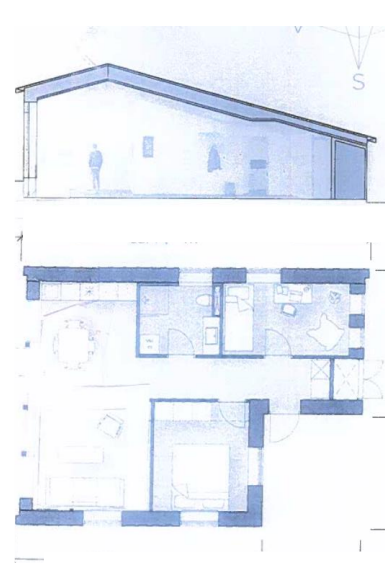
# PRINCIP LILLE BOLIG

Her forklarede Charlotte, at der ikke er så man varianter at vælge i mellem.

Byggeudvalget vil tage højde for stiens placering, havens orientering, mulighed for at placere et TV, eller en sofa, samt kravet om at bygge på soklen m.m. når de sammen med totalrådgiveren skal finde den bedste løsning.

Princippet for en NY LILLE BOLIGTYPE bliver at koksrum, entre, adkomstforhold og bad bliver ens i alle fritliggende boligtyper.

Illustrationer er kun principper.



Der er ikke taget stilling til, hvor døre skal sidde, vindue, eller køleskab skal placeres. Skitsen er alene en principskitse. Den er ikke målfast. Målene passer ikke før boligtypen er gennemtegnat af arkitekten fra totalrådgiveren.



# Model 1

## **Model 1**

Alle boliger af typen LILLE tillægges yderligere 5 kvm

Forøgelse af det samlede bebyggede areal på 130 kvm i alt, fordelt på alle boliger af typen LILLE

I alt opføres 13.474 kvm bruttoetageareal

Princippet bliver som de øvrige fritliggende boliger; indgangsparti, værelse i køkstrum, og badeværelse bliver ens i alle boliger, ligesom soveværelse bliver samme dimension som de andre boligtyper

Skur opføres i have, adskilt fra boligen

# Model 2

## Model 2

Der skal findes 130 kvm, som skal fordeles på de små boliger

Enkelte store boliger skal ændres til mellemboliger og enkelte mellemboliger skal ændres til små boliger.

Følgende store boliger forventes ændret til mellemboliger i model 2: Salamandervej 4, Salamandervej 10, Salamandervej 16, Salamandervej 22 og Vibevænget 92.  
Følgende mellemboliger forventes ændres til små boliger model 2: Vibevænget 137, Vibevænget 147 og Krogshøjvej 160

Øvrige vilkår som i model 1.

# Husleje

På beboermødet den 1. juni 2023 godkendte man en husleje på 1.398 kr./kvm i (pr. den 01.04.2023, der skal indekseres) til i ikrafttræden ved indflytning/byggesagens afslutning

Boligernes endelige størrelse vil kunne afvige lidt, og det forventes, at der til slut sker en genopmåling af alle boligerne ved en landmåler, og derefter en evt. efterregulering af alle boliger.

I temaavisen var huslejen på en lille bolig på 60 kvm opgjort til 7.500 kr. pr. måned. Ved tilføjelsen af 5 ekstra kvadratmeter vil huslejen for en lille bolig være 7.920 kr. pr. måned. Dette skal indekseres.

# Vi stemmer nu om model 1

## Ja eller nej

Til at der opføres 130 kvm ekstra, som fordeles på de små boliger

Den lille boliger bliver 65 kvm

De små boliger skal så have et skur i haven, og et værelse i koks rummet, efter samme princip som i de andre boligtyper

# Vi stemmer nu om model 2

## Ja eller nej

Til at der findes 130 kvm ekstra, som fordeles på de små boliger

De 130 kvm findes ved at tage areal fra andre boliger (se dagsorden)

Den lille bolig bliver 65 kvm

De små boliger skal så have et skur i haven, og et værelse i koks rummet efter samme princip som i de andre boligtyper

# Hvad sker der så

Hvis der stemmes Ja og hvis kommunen landsbyggefonden godkender det, arbejder Byggeudvalget videre med at realiseret ønsket om, at den lille bolig bliver 65 kvm på den ene eller den anden måde

(model 1 eller 2)

Hvis det i sidste ende IKKE kan godkendes eller kan hænge sammen fastholdes det der er godkendt i helhedsplanen i Juni 2023.

# Status på byggesagen

På vej til at finde et rådgiver-entreprenør-team (inden 1. april)

Hvad er fokusområder i den kommende fase:

- Byggeplads, og fremgangsmåde
- Materialekatalog
- Udstilling
- Etapeplan – sammen med genhusning

**Tak for i aften**