

REFERAT

Projekt **Boligkontoret Fredericia afd. 210 Ringparken**
Emne **Ekstraordinært besluttende afdelingsmøde - Godkendelse af den fysiske helhedsplan og dermed skema A**
Dato **2024-10-09**
Sted **Gymnastikhuset, Sjællandsgade 35, Fredericia**
Referent **Rambøll/ Anette Svingholm**

Deltagere fra: **Beboere**
Alle lejemål i afdelingen var inviteret til mødet,
37 lejemål var repræsenteret.

Afdelingsbestyrelsen

Claus Jensen	Formand
Anne-Marie Gaal	Bestyrelsesmedlem
Annemette Lau Kristensen	Bestyrelsesmedlem
Kenneth Schnuchel	Suppleant

Dato 2024-10-25

Boligkontoret

Finn Muus	Direktør
Stefan Weihrauch	Projektleder
Jørn Brynaa	Teknisk chef
Mikael Paasch	Formand organisationsbestyrelsen
Preben Lærche	Administrationschef / økonomi
Bianca Lassen	Direktionssekretær

Rambøll
Danmarksgade 2A
DK-7000 FredericiaT +45 5161 1000
F +45 5161 1001
www.ramboll.dk**Rambøll**Anker S. Kristensen
Anette Svingholm

Indkaldelse **Indkaldelsen til mødet blev omdelt i afdelingen den 11. september 2024, og dagsorden til mødet den 1. oktober 2024**

1100034094

Dagsorden

- 1. Velkomst ved formand Claus Jensen**
- 2. Valg af dirigent**
- 3. Valg af referent**
- 4. Valg af stemmeudvalg**
- 5. Baggrund for forslaget**
- 6. Forslag til renovering**
- 7. Overordnet procestidsplan**
- 8. Genhusning - Tryghedspakke**
- 9. Samlet økonomi, finansiering og fremtidig huslejeniveau**
- 10. Afstemning**
- 11. Eventuelt**
- 12. Underskrifter**
- 13. Spørgsmål**

Referat skal ses i sammenhæng med præsentationsmateriale, som blev fremvist på mødet.

Det fremviste materiale kan ses på Boligkontoret Fredericias hjemmeside boligfa.dk.

1. Velkomst ved formand Claus Jensen

Claus Jensen bød velkommen.

"Velkommen til dette ekstraordinære afdelingsmøde i afd. 210, omhandlende den fysiske helhedsplan for vores afdeling.

Det er af meget stor betydning for os i afdelingsbestyrelsen, at alle, der er mødt her i aften, får besvaret de spørgsmål, som optager jer. Så der skal lyde en stor opfordring til jer alle om, at komme frem med de spørgsmål, der måtte presse sig på.

Vi vil i aftenens løb prøve at orientere jer så bredt, som det er muligt, og her ikke mindst så sagligt, som vi er i stand til. Der vil naturligvis være områder vi, - vores rådgivere og administrationen ikke kan svare detaljeret på, eftersom der ikke er afholdt licitation. Men de overordnede forhold for projektets gennemførelse, er vi på nuværende tidspunkt klar på.

Det er med stor glæde, at vi nu igangsætter beslutningsprocessen for den store renovering, som vil kunne starte op i 2027. Det har taget rigtig lang tid at komme hertil, hvor vi er nu, men der har også været rigtig mange forhindringer såsom økonomien for projektet, der skulle drøftes og falde på plads. Vores afdeling er bygget i 1954 og er dermed 70 år gammel. Afdelingen har fået foretaget et meget grundigt gennemsyn, og der foreligger på den baggrund en tilstandsrapport, som beskriver afdelingens tilstand, som vi vel må sige at være i en noget ringe forfatning.

Det vil helt sikkert være en stor udfordring for os alle, når arbejdet står på, men ikke desto mindre er jeg sikker på, at vi efterfølgende vil blive rigtig glade for, at vi nu endelig kommer i gang.

Endnu engang velkommen, tak fordi så mange har taget imod tilbuddet, om at komme her i dag, for at blive orienteret og beslutte en igangsætning af projektet. Jeg håber, vi får en rigtig god og saglig debat, som forhåbentligt munder ud i et stort ja til renovering, til gavn for alle beboere og hele området. TAK.

På afdelingens vegne vil jeg gerne anbefale vores organisationsformand Mikael Paasch som dirigent på mødet. Jeg skal høre, om der er andre forslag? Hvis ikke er Mikael valgt."

2. Valg af dirigent

Mikael Paasch blev godkendt.

Dagsorden blev gennemgået.

Finn Muus bød velkommen og kom med en lille intro til projektets historie:

"Jeg vil også meget gerne byde jer velkommen til dette besluttende møde vedr. renovering af jeres afdeling afd. 210. Et møde som vi har set frem til.

Gennem rigtig mange år har der på jeres afdelingsmøder været drøftelser om en renovering af afdelingen. Det har været en udfordring, ikke mindst fordi vi administrativt, og sammen med jeres skiftene afdelingsbestyrelser, har gjort alt hvad vi kunne for at begrænse de huslejestigninger, der altid kommer i renoveringssager.

Det er ikke lykkedes helt, som vi gerne ville have haft det, ikke mindst på grund af skiftende lovgivning i Landsbyggefondens muligheder for at støtte renoveringsprojekter, men også Folketingets villighed til gennem lovgivningen at give Landsbyggefonden lov til at bruge af deres midler. Men set i lyset af, at der skal bruges ca. 159 millioner kroner til at genoprette afdelingen, må vi nok erkende, at vi er nået langt i forhandlingerne med Landsbyggefonden.

Uden støtte fra Landsbyggefonden og vores boligorganisation ville afdelingen, med samme renoveringsomfang ende med en samlet huslejestigning på ca. kr. 10.300.000 om året, - hvor vi med støtten fra Landsbyggefonden og vores boligorganisationen ender med en samlet huslejestigning på ca. kr. 2.600.000. En forskel på ca. kr. 7.700.000 kr. til fordel for afdelingen. Så det er altså nu, at muligheden for støtte er til stede.

Processen har været, at vi sammen med Landsbyggefonden og hovedbestyrelsen har set på, hvad der kan bevilliges af penge til huslejestøtte – og tilskud fra dispositionsfonden. Det har betydet, at der samlet set er bevilliget i alt kr. 4.433.000 til en årlig nedsættelse af den årlige husleje, hvor af de kr. 3.343.000 kommer fra Landsbyggefonden.

For god orden skyld skal jeg gøre jer opmærksom på, at lovgivningen siger at hvis en afdeling skal stige mere end 15 procent i husleje, så kan man på afdelingsmøde beslutte at sende huslejestigningen til urafstemning, hvis 25 procent af de fremmødte vælger det.

Vi plejer at anbefale, at det er de fremmødte på mødet, der beslutter, eftersom de har fået den store gennemgang af projektet. Men det er naturligvis op til afdelingsmødet.

En samlet stigning i huslejen på ca. 2.600.000 er mange penge ikke mindst fordi jeres m² husleje lander på ca. 1.000 kr. pr m², hvor den i dag ligger på ca. 773 kr. m². Hvis vi ser bort fra boligsikring og boligydelse kan stigningen være en udfordring for nogen.

Som organisation ser vi blot ikke andre løsninger, hvis vi skal i mål med en afdeling, der kan stå de næste mange år.

Jeg vil også gerne igen sige tak, fordi så mange har valgt at møde op her i aften og vil så give ordet til dirigenten Mikael Paasch.

3. Valg af referent

Anette Svingholm/Rambøll blev forslået som referent og godkendt.

4. Valg af stemmeudvalg

Følgende personer blev foreslået som stemmeudvalg:

Anne-Marie Gaal

Annemette Lau Kristensen

Dette blev accepteret af de fremmødte beboere.

5. Baggrund for forslaget

v. Anker S. Kristensen

5.1 Baggrund og historik

5.1.1 Afdelingens alder gør, at der er en naturlig nedslidning og deraf behov for opretnings- og forbedringsarbejder. Hertil kommer byggetekniske udfordringer med murværk af varierende stand og sætninger grundet utilstrækkelig fundering. På den baggrund arbejdes der med en samlet renoveringsplan for fremtidssikring af afdelingen.

I juni 2020 blev ansøgningsmaterialet indsendt til Landsbyggefonden.

I juni 2021 var Landsbyggefonden på besigtigelse i afdelingen.

Landsbyggefonden krævede efter besigtigelsen, at indretningen og placeringen af evt. tilgængelige boliger samt muligheden for fortætning blev bearbejdet yderligere.

Herudover skulle der udføres yderligere dokumentation af byggetekniske forhold herunder undersøgelser af terrændæk, funderingsforhold, murværk og indeklima.

Før sommerferien i år blev opfølgende dokumentation sendt til Landsbyggefonden.

Grundlag for skema A er afklaret med Landsbyggefonden, og Landsbyggefondens finansieringsskitse er modtaget.

5.1.2 Der blev orienteret overordnet om historik på tidligere renoveringer i afdelingen.

5.1.3 Overordnet målsætning

Hovedmålet med helhedsplanen er:

- At byggetekniske problemstillinger løses
- At afdelingen skal stå stærkere i konkurrencen med andre tilsvarende boligområder i Fredericia, og at afdelingens renommé som et godt sted at bo fastholdes
- Nuværende 3 boliger ved tidligere butikker opdeles til 6 boliger i 2 plan
- Varmemesterlokalet ombygges til en bolig i ét plan opført efter Landsbyggefondens principper for tilgængelige boliger
- Der arbejdes for, at boliger med sætningsskade Havepladsvej 59-67 nedrives og erstattes af 5 boliger i ét plan opført efter Landsbyggefondens principper for tilgængelige boliger.

5.2 Byggeteknisk gennemgang af afdelingen

5.2.1 Byggetekniske udfordringer

Arbejdsgrundlaget for dialogen med Landsbyggefonden bygger på afdelingens byggetekniske udfordringer.

Med udgangspunkt i byggeteknisk tilstandsvurdering er udgangspunktet:

Generelt for alle boliger

Beton i terrændæk er revnet, der er slagger under betonlag, som ikke er fugtstandsene. Gavle er flere steder med sætningsskader, primært som følge af udtørring af lerlag.

Malede facadefelter er med afskalninger i malingslag.
Tagflader med asbest er ikke tidssvarende.
Der er behov for boligventilation.
Vand-, varme- og elinstallationer er utidssvarende.

Rækkehuse

Udhus/bryggers er samlet set i byggeteknisk dårlig stand.

Rækkehuse - Havepladsvej 59-67

En bolig er betydeligt sætningsskadet og ikke beboet.
Med udgangspunkt i geotekniske undersøgelser skal der foretages ekstrarundering af hele rækken.

Nørrebrogade 72-76

Der er konstateret spredning af skimmel fra kældre.
Tidligere butiksareal indgår i det samlede boligareal, som overstiger nuværende principper for almene boligers størrelse.

Fjernvarmeforsyning

Fjernvarmerør fremføres inde i boligerne og er utidssvarende.

Vandansamlinger i haver

I flere haver samles der vand tæt ved bygninger ved kraftig regn.

Skurer, overdækninger, udestuer mm.

Der er stor variation i den byggetekniske kvalitet.
Alle udestuer, overdækkede terrasser, skure og lignende, bliver fjernet for udførelse af renoveringen og vil ikke blive genopført

5.3 Landsbyggefondens støtte til og håndtering af renoveringssager

Anker forklarede hvad Landsbyggefonden er.

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov. Landsbyggefonden har til formål at støtte og udvikle alment boligbyggeri gennem forskellige tilskuds- og låneordninger. Landsbyggefonden støtter udviklingen af Danmarks almene byggeri. Med midler, de almene boligforeninger selv indbetaler til fonden.

Processen for et renoveringsprojekt, der gennemføres i samarbejde med Landsbyggefonden, blev gennemgået.

Opgaven er at få renoveret og fremtidssikret jeres afdeling således, at økonomien er i balance.

Fase 1 – Udarbejdet og indsendt

Foreløbig byggeteknisk helhedsplan med tilhørende budget (overslag) og bilag. Afdelingen er besigtiget.

På baggrund heraf er det vurderet hvilke bygningsdele, der har størst behov for renovering. Samtidig blev indretningsforslag, boligtypeoversigt samt tilstandsvurdering udført.

Fase 2 - Gennemført

Landsbyggefondens foreløbige behandling. I den forbindelse har det været nødvendig med yderligere dokumentation og overslag over forventede anlægsudgifter.

Fase 3 – Gennemført

Udarbejdelse af supplerende dokumentation med udgangspunkt i Landsbyggefondens tilbagemelding.

Fase 4 - HER ER VI NU!

Færdiggørelse af helhedsplanen, skitseforslag og beboerdemokratisk proces, som afsluttes med godkendt skema A.

Fase 5

Valg af teknisk rådgiver for projektering og udbud som afsluttes med godkendt skema B.

Fase 6

Udførelse, som afsluttes med et godkendt skema C.

5.3.1

Støttemuligheder

Der blev orienteret om principperne for arbejder, som Landsbyggefondens har mulighed for at støtte.

Arbejder, som har mulighed at opnå støtte, opdeles i:

Opretning: Skader der er forårsaget af svigt, som forstås som fejl i materiale, udførelse eller projektering i forhold til den gældende standard på opførelsestidspunktet.

Fællesarealer: (Støttes ikke ved rækkehuse) Forbedring af bebyggelsens omgivelser, f.eks. friarealer, etablering af lege- og opholdsarealer, kriminalpræventive foranstaltninger, eller lignende arbejder, hvorved bebyggelsens omgivelser forbedres.

Ombygning / Sammenlægning: Ombygning kan være i forbindelse med at skabe tilstrækkeligt areal i forbindelse med etablering af badefaciliteter, samt i forbindelse med etablering af tilgængelighed. På baggrund af konkret vurdering, kan lejligheder også ombygges således at omfanget passer bedre til den fremtidige efterspørgsel.

Tilgængelighed: Landsbyggefondens kan støtte etablering af tilgængelighed hvor det skønnes at kunne styrke afdelingens konkurrenceevne. Det overordnede princip for tilgængelige boliger er, at der ved indretning af "tilgængelige" boliger sikres, at en "selvhjælpen" kørestolsbruger kan komme fra p-plads og frem til, ind, rundt i lejemålet og ud på altanen/terrassen uden hjælpere. Dette kan medføre en ny indretning samt etablering af indvendig elevator som betjener alle etager.

Arbejder eller dele af arbejder, som normalt ikke kan opnå støtte, benævnes Ustøttede arbejder, og opdeles i:

Modernisering: Bygningsdele der er funktionsduelige, men ønskes moderniseret.

Vedligehold: Aldersbetingede mangler eller nedslidte bygningsdele.

5.3.2 Principper for tilgængelige boliger – I denne sag gældende for nybyggede erstatnings boliger

Landsbyggefondens krav til tilgængelige boliger svarer til familieboliger til en selvhjulpne kørestolsbruger.

Boligerne skal desuden fremtidssikres så vidt muligt som gennemlyste boliger.

Følgende principper skal opfyldes:

- Niveaufri adgang ind i boligen og ud på altan / terrasse
- Vendediameter på Ø 150 cm. i entre, gang, toilet, køkken, opholdsrum og i et værelse kombineret med dobbeltseng
- 90 cm. fri plads på en side af toilet
- Håndvask skal kunne nås fra toilet
- Hængslede badeværelsesdør foretrækkes fremfor skydedør
- Fri dørbredde skal være 77 cm., svarende til en 9M dør

6. Forslag til renovering

v. Anker S. Kristensen

6.1 Overordnet projektomfang

Dræn og haver

Der etableres omfangsdræn og isolering af sokkel.

Fjernelse af udestuer, halvtage, markiser, plankeværker må forventes.

Der er afsat beløb til reetablering af haver (terrasse, græs og beplantning) efter byggepladsarbejder.

Forsyningsledninger i terræn

Kloak tilpasses ift. ny indretning

Fjernvarmeforsyning udskiftes

Tag

Udskiftning af tagdækning, tagrender og nedløb inkl. asbestsanering og evt. efterisolering

Facader med puds/maling

Alt maling og overfladebehandling fjernes, revner udbedres, overligger udskiftes, hulmur efterisoleres og facaden pudses og filtes

Facader med blankt murværk

Omfuges inkl. udbedring af revner, udskiftning af defekte sten og efterisolering af hulmur

Gavle

Ny skalmur og isolering inkl. ekstrarundering

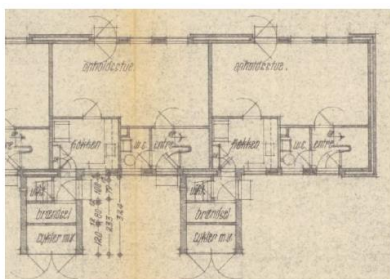
Vinduer og døre

Vinduer og døre i facaderne bevares idet de er skiftet i 2006.

- 6.1.1 Overordnet projektomfang
Renoveringen omfatter forskellige grader af ombygning og renovering af boligerne.

6.2 Renovering af 71 rækkehuse

- Udskiftning af terrændæk med varmeisolering iht. gældende byggeslovgivning
- Lyddæmpende forsatsvægge på lejlighedsskel i soveværelse og stue
- Badeværelser bevares
- Nye køkkener med emhætte og installation for opvaskemaskine
- Nyt spejlskab og vaskeskab i badeværelse, øvrig sanitet bevares i badeværelser
- Modernisering/vedligeholdelse af 1. sal
- Nye gipslofter på begge etager
- Ventilationsanlæg i den enkelte bolig med varmegenvinding
- Nedbrydning af udhus og genopførsel som bryggers med tidssvarende varmeisolering. Bryggers vil i fremtiden indgå i samlet boligareal (boligareal øges med 9 m²)
- Installation for vaskemaskine og kondensørretumbler i bryggers
- Etablering af teknikskab i bryggers med eltavle og varmeunit mm.
- Nye tekniske installationer herunder:
 - Fjernvarmeunit i hver bolig for individuel afregning
 - Nyt varmeanlæg med radiatorer på 1. sal og i stueetage radiatorer eller gulvvarme
 - Brugsvandsinstallationer tilpasses nyt køkken og bryggers med individuel afregning af koldt vand. (installationer i badeværelse bevares)
 - Afløb i terrændæk udskiftes, øvrige tilpasses
 - EL- installationer udskiftes i nødvendigt omfang efter nærmere vurdering ifm. Detailprojekteringen
 - Føringsveje for tv og internet



Eksisterende forhold

Terrændæk i stueetagen udskiftes
Badeværelse bevares
Nyt køkken, tosidet eller ensidet
Udhus ombygges til bryggers



Fremtidige forhold



Visualisering parallelkøkken set mod bryggers



Visualisering parallelkøkken set mod stue



Visualisering ensidet køkken set mod bryggers



Visualisering ensidet køkken set mod stue



Visualisering bryggers

Der gøres opmærksom på, at de præsenterede oplæg til indretning, er et skitseprojekt, og at der i den videre proces og projektering vil forekomme ændringer.

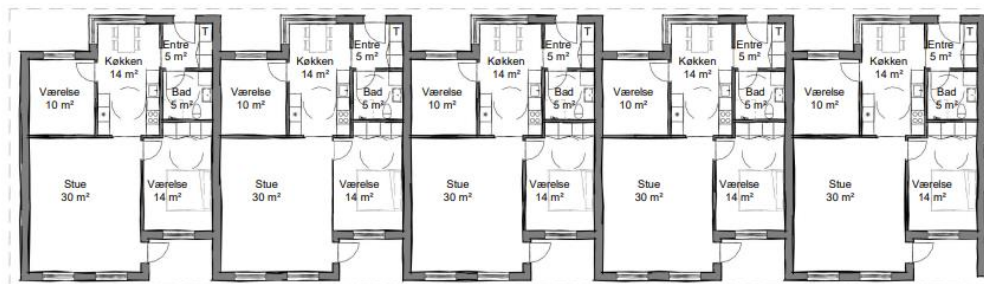
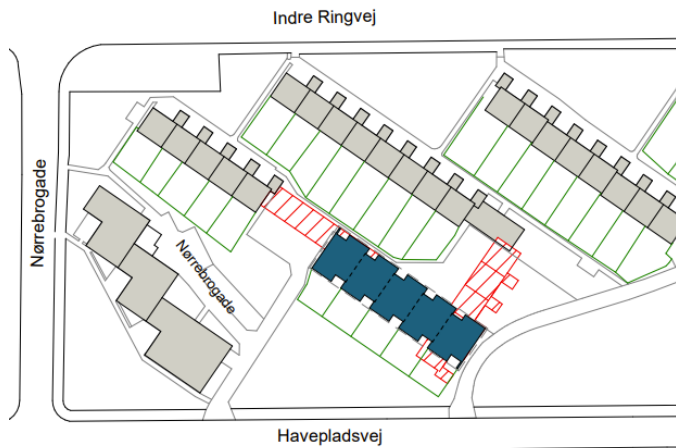
6.3 Nedrivning og genopførelse af sætningsskadede række Havepladsvej 59 - 67, 5 boliger / Alternativt fundaments forstærkning og renovering

Ved genopførelse af nye boliger

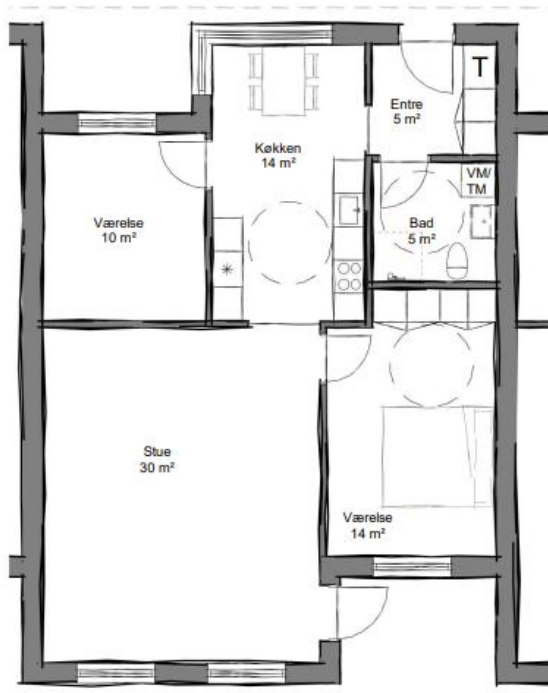
Opførelse af boligstandard svarende til nye almene rækkehuse.

Ved fundaments forstærkning og renovering

Ud over fundaments forstærkning vil der være nye badeværelser, resterende arbejder som i de øvrige 71 renoverede rækkehuse.



Skitseforslag scenarie 01 - Række



Skitseforslag – indretningsplan, 3-værelses boliger ~ 93 m²

Der gøres opmærksom på, at de præsenterede oplæg til indretning, er et skitseprojekt, og at der i den videre proces og projektering vil forekomme ændringer.

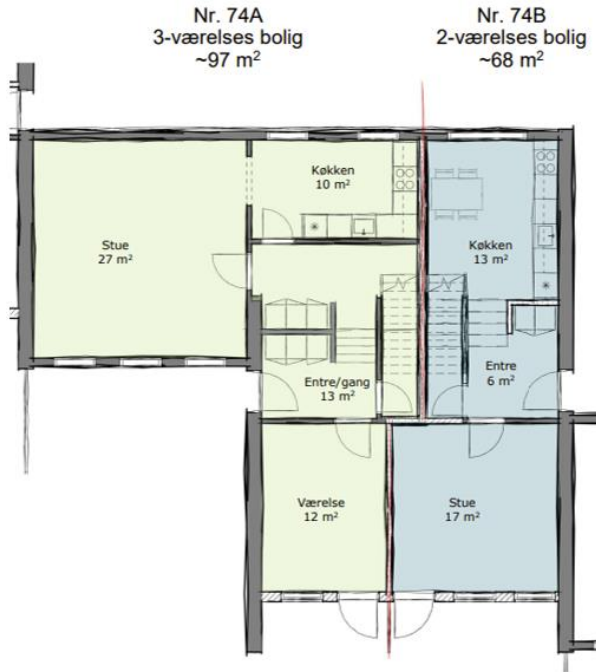
6.4 Renovering og ombygning af Nørrebrogade 72-76, fra 3 til 6 boliger

- Kælder er i fremtiden ikke en del af boligen. Der lukkes for adgang fra bolig til kælder.
- I fremtiden er kælder fælles for afdelingen, og der vil alene være adgang til kælder fra det fri
- Ombygning og etablering af lodret lejlighedsskel
- Etablering af åbning i etagedæk for ny trappe til 1. sal
- Lyddæmpende forsatsvægge på lejlighedsskel
- Eksisterende badeværelser bevares, etablering af 3 nye badeværelser
- Nye køkkener med emhætte og installation for opvaskemaskine
- Nyt spejlskab og vaskeskab i eksisterende badeværelse, øvrig sanitet bevares
- Ventilationsanlæg i den enkelte bolig med varmegenvinding
- Nye tekniske installationer herunder:
 - Fjernvarmeunit i hver bolig for individuel afregning
 - Nyt varmeanlæg inkl. radiatorer og rør. I stueetage etableres der gulvvarme, hvis dette er teknisk og økonomisk muligt.
 - Brugsvandsinstallationer tilpasses nyt køkken og nye badeværelser med individuel afregning af koldt brugsvand. (installationer i eksisterende badeværelse bevares)
 - Afløb i terrændæk udskiftes, øvrige tilpasses
 - EL- installationer udskiftes i nødvendigt omfang efter nærmere vurdering ifm. detailprojekteringen
 - Føringsveje for tv og internet

Renovering og ombygning af Nørrebrogade 72



Renovering og ombygning af Nørrebrogade 74

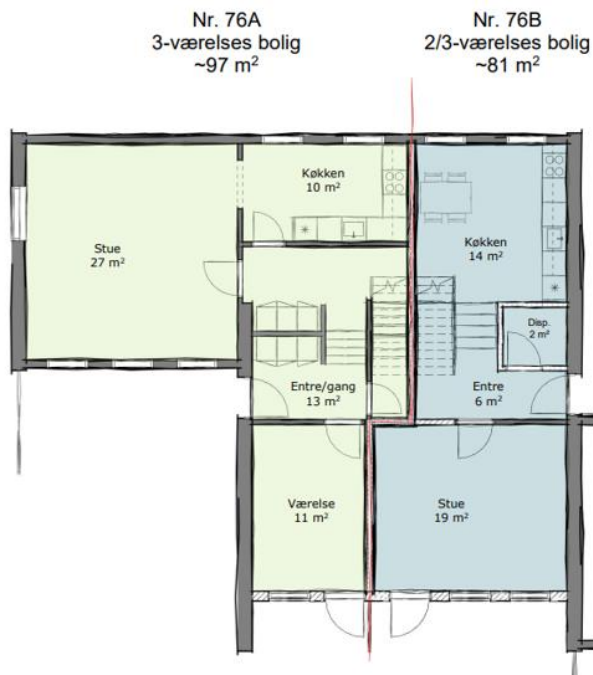


Fremtidige forhold, stueetage



Fremtidige forhold, 1. sal

Renovering og ombygning af Nørrebrogade 76



Fremtidige forhold, stueetage

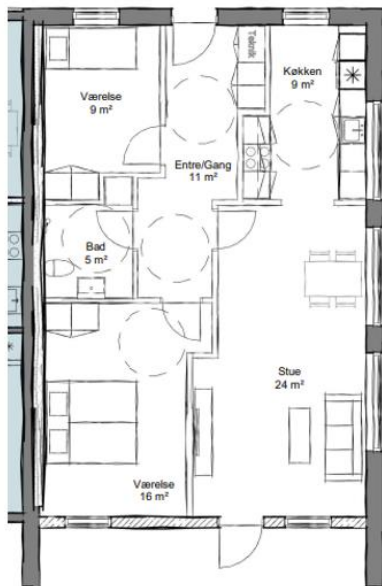


Fremtidige forhold, 1. sal

Der gøres opmærksom på, at de præsenterede oplæg til indretning, er et skitseprojekt, og at der i den videre proces og projektering vil forekomme ændringer.

6.5 Ombygning af varmemesterlokale / depot til 1 tilgængelig bolig

- Ombygning, nyt terrændæk og etablering af 3-vær. bolig på 89 m² inkl. nye installationer
- Lyddæmpende forsatsvægge på lejlighedsskel



Fremtidige forhold

Der gøres opmærksom på, at de præsenterede oplæg til indretning, er et skitseprojekt, og at der i den videre proces og projektering vil forekomme ændringer.

6.6 Oversigt over boligtyper

Afdelingen består i dag af 79 boliger.

Renoveringen omfatter ombygning og opdeling af 3 eksisterende boliger, Nørrebrogade 72-76 og etablering af 1 ny TG-bolig i eksisterende varmemester lokale/depot.

5 sætningsskadede boliger, Havepladsvej 59-67, nedbrydes og genopføres som 5 etplans TG-boliger.

Nuværende lejlighedstyper

71 rækkehuse

4-vær.	71 stk.	84 m ²
--------	---------	-------------------

Havepladsvej 59-67

4-vær.	5 stk.	87 m ²
--------	--------	-------------------

Nørrebrogade 72-76

4-vær.	3 stk.	170-183 m ²
--------	--------	------------------------

Varmemesterlokale

Depot	1 stk.	89 m ²
-------	--------	-------------------



Fremtidige lejlighedstyper

71 rækkehuse (eksist. udhus ombygges til boligareal/brygges)

4-vær.	71 stk.	93 m ²
--------	---------	-------------------

Havepladsvej 59-67 (genopføres som TG-boliger)

3-vær.	5 stk.	~93 m ²
--------	--------	--------------------

Nørrebrogade 72-76 (ombygges fra 3-6 boliger)

2/3-vær.	6 stk.	68-97 m ²
----------	--------	----------------------

Varmemesterlokale (ombygges til TG-bolig)

3-vær	1 stk.	89 m ²
-------	--------	-------------------

6.7 Nødvendige følgearbejder Udestuer, skure, plankeværker, beplantninger mm.

Indgangsside

Der skal etableres omfangsdræn, isolering af sokkel og reovering af facader. Udgangspunktet er, at belægning, kloak i jord og vandledning i jord bevares med nødvendig reetablering efter byggearbejder.

Der skal nedgraves ny fjernvarmeforsyning langs kant af belægning mod tilstødende have, hvorfor hække fjernes og der plantes nye i ca. 1 meters afstand af kant af nuværende belægning.

Gavle

Evt. skure, plankeværker og lignende fjernes da der skal udføres nye gavle.

Haveside

Der skal etableres omfangsdræn, isolering af sokkel og reovering af facader.

Det betyder, at alle skure, halvtage, udestuer, terrasser, plankeværker mm. skal fjernes.

Lokalt udføres der terrændræn og terræn reguleres med fald væk fra bygningen. Der afsluttes med muldudlægning og græssåning.

Der plantes nye hække og etableres nye terrasser.

6.8 Særprojekter

Gennemføres hvis der er teknisk og økonomisk mulighed herfor:

- Nye vinduer og døre
- Ny trappe til 1. sal
- Belysning med parklamper på stier mm
- Omfang af vaskerier og depotplads til varmemesterens grej
- Undersøgelse af muligheder for yderligere parkering og eventuel nedrivning af alle garager

7. Overordnet procestidsplan

Foreløbig tidsplan. Der vil ske ændringer i den videre proces og under projekteringen

Procestidsplan	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Skema A godkendt	■					
EU udbud teknisk rådgivning		■				
Projektering myndighedsprojekt			■			
Projektering udbudsprojekt				■		
EU udbud entreprise					■	
Entreprisekontakt - betinget						■
Indstilling og behandling skema B				■		
Skema B godkendt						■
Entreprisekontakt - endelig						■
Renoveringen påbegyndes					■	
Renoveringsperiode					■	■
Renoveringen er afsluttet						■
Genhusningsperioden af et lejemål er ikke fastlagt. Vurdering mellem 5 og 8 mdr.						■

8. Genhusning - Tryghedspakke

v. Bianca Lassen

Bianca fungerer som jeres genhusningskoordinator i de år frem til, vi går i gang med renoveringen.

8.1 Tryghedspakken

Boligkontoret har lovet alle beboere, der skal genhuses, en tryghedspakke. En del af tryghedspakken er, at I har en genhusningskonsulent til rådighed. Der er stadig 3 år til de første skal flytte, men vi ved af erfaring, at bekymringerne kan melde sig tidligt, og derfor kan I allerede nu kontakte os og booke tid til et møde med jeres personlige spørgsmål. Her på mødet i det offentlige rum, besvarer vi generelle spørgsmål.

Ca. 6 mdr. før byggestart modtager du vores genhusningsfolder og spørgeskema. Folderen beskriver alt fra forskellen på midlertidig og permanent genhusning samt dine rettigheder, og alle øvrige forhold lige fra forsikring til boligstøtte, og ikke mindste venteliste regler. Du bliver også bedt om at tage stilling til, om du har brug for et personligt møde i hjemmet og har brug for praktisk hjælp til pakning, nedtagning af gardiner og lamper. Spørgeskemaet er ikke bindende, men du bliver bedt om at tage stilling til, om du vil tilbage til samme bolig/adresse, det har alle 1.ret til.

8.2 Genhusnings typer

Permanent genhusning betyder, du vælger ikke at komme tilbage til din nuværende adresse, og at vi, i det omfang vi har lov hjemmel til det, hjælper dig videre i en anden bolig – dvs - kun 1 flytning.

Permanent Internt

Der kan være tale om en intern flytning i afdelingen, hvor det passer med at en færdigrenoveret eller ombygget bolig i afdelingen er klar til, at du kan flytte direkte over i denne. I dette tilfælde overfører vi dit nuværende indskud, og du får selvfølgelig hjælp til flytningen.

Permanent via medlemskab/ventelisten

Vil du ikke tilbage til afdelingen, kan du blive genhuset permanent i en anden bolig hos Boligkontoret HVIS DU ER MEDLEM OG HAR FÅET BOLIGEN TILDELT VIA VENTELISTEN/OPRYKNINGSLISTEN - vi overfører også her dit indskud og hjælper med din flytning. Denne rettighed træder i kraft 6 uger op til din genhusning. Så hvis du skal genhuses 1. december, er det muligt for dig fra 15.oktober at fraflytte på lempelige vilkår i forhold til istandsættelsesudgifter og med flyttehjælp.

Midlertidig genhusning

Du vælger at flytte tilbage til din nuværende adresse og fortsætter med at betale husleje til denne under genhusningen.

Vi finder en genhusningsbolig, der så vidt muligt svarer til din nuværende bolig i antal rum og M2 – tildeles du en mindre bolig, sker det efter dialog med dig og mod kompensation af differencen på huslejen. Vi genhuser i området, hvis det er muligt, med mindre du har

ønsket noget andet, og tager særligt højde for hunde, børn og handicap inden for mulighe-
dens rammer.

Genhuses du midlertidigt, fortsætter du med at betale den husleje, du plejer bla. af hensyn
til boligstøtte, og du står fortsat, som lejer på din ordinære bolig. Først når din genhusning
slutter opkræves du forhøjet husleje på din fremtidige bolig.

8.3 **Genhusningsaftale**

3 ½ mdr. før du skal flytte på genhusning modtager du selve genhusningskontrakten. Her
får du oplyst den præcise genhusningsperiode samt genhusningsadresse. Du har mulighed
for at takke nej til det første genhusningstilbud og vi vil så forsøge at finde et andet. Ud-
gangspunktet er dog, at det første tilbud, er det tilbud, der matcher en tilsvarende bolig i
området, med mindre du af personlige årsager har særlige genhusningsønsker – ex. at blive
genhuset i et andet område, fordi du har familie der eller et sted med elevator.

8.4 **Flyttefirma**

Lejemålet skal tømmes helt for alt personligt inventar, herunder gardinstænger, tæpper og
lign. man ikke ønsker at genbruge –vi sætter containere op til møbler, og andet indbo du
måtte ønske at kassere i forbindelse med renoveringen.

Flyttefirmaet leverer flyttekasser 4 uger før flytning, og de bringer dem til din bolig, hvor du
også kan få udleveret mærkater og labels. Labels bruger I til jeres egen orientering om,
hvad I har i kasserne, eller hvilket rum de hører til.

Flyttefirmaet blander ikke bohaver fra forskellige boliger. Når flyttefirmaet har fået dine ting
i bilen, skriver du under på, hvor mange kasser de har taget med, og om der er særlige for-
hold, de har noteret sig en revne f.eks. i kakkal på sofabord etc., – altså der er tale om en
aftale mellem dig og flyttefirmaet.

Når du flytter tilbage, indgår du ligeledes en aftale med flyttefirmaet og aflevering af flytte-
kasser. De skal først have deres kasser retur, når du flytter helt tilbage.

Flyttefirmaet er et professionelt firma, der er medlem af DMF (Dansk Møbeltransport For-
ening), som b.la. giver sikkerhed for, at flyttefirmaet har en forsikring på jeres ting under
flytningen, at flyttefolkene bærer synlig og genkendelig arbejdsuniform og har procedurer
for beskyttelse af jeres ejendele.

8.5 **BOLIGER UDLEJES EFTER FØLGENDE PRIORITERING:**

1. PRIORITET:

Alle har ret til at komme tilbage til egen bolig på oprindelig adresse.

2. PRIORITET:

Beboere i afdelingen har første ret til de ledige boliger i afdelingen, der er indflyt-
ningsklar i forbindelse med egen udflytning.

I den forbindelse skal den ledige bolig tilbydes til den lejer der har boet længst tid i
afdelingen, som har ønsket boligen.

3. PRIORITET:

Øvrige beboere fra BSB der er medlem af afdelingens interne venteliste.

4. PRIORITET:

Almindeligt gældende ventelisteregler.

9. Samlet økonomi, finansiering og fremtidig huslejeniveau

v. Preben Lærche

Den samlede økonomi for renovering

Økonomi for renovering af afd. 210 Ringparken

Samlet udgift for renoveringen	kr.	160.939.000
Brug af egne henlæggelser	kr.	-2.000.000
I alt til belåning	kr.	<u>158.939.000</u>

Årlig ekstra udgift

Årlig ekstra ydelse på lån, både støttet og ustøttet	kr.	7.739.200
I alt	kr.	<u>7.739.200</u>

Finansiering

Ekstra årlig låneydelse i alt	kr.	7.739.200
Fritagelse for bidrag til Landsbyggefond og Dispositionsfond	kr.	- 505.000
Besparelse ved overgang til individuel afregning af vand	kr.	- 500.000
Besparelse på årlige henlæggelser	kr.	- 200.000
Driftslån fra Landsbyggefonden	kr.	- 3.343.000
Driftsstøtte fra boligorganisationens dispositionsfond	kr.	- 590.000
I alt yderligere årlige driftsudgift	kr.	<u>2.601.200</u>

Huslejekonsekvens

Nuværende bolig	Nuværende leje (2024)	Reduktion ved overgang til direkte vandafregning	Stigning i leje for renoveringen pr. måned	Samlet stigning i leje pr. måned	Kommende bolig
71 Rækkehuse					
84 m2 - 4 vær.	kr. 5.408	-kr. 520	kr. 2.975	kr. 2.455	93 m2 - 4 vær.
84 m2 - 3 vær.	kr. 5.408	-kr. 520	kr. 2.975	kr. 2.455	93 m2 - 3 vær.
Havepladsvej 59-67 (5 boliger)					
84 m2 - 4 vær.	kr. 5.408	-kr. 520	kr. 3.477	kr. 2.957	93 m2 - 3 vær. Tilgængelig
Nørrebrogade 72					
113 m2 - 4 vær.	kr. 8.646	-kr. 699	kr. 242	-kr. 457	97 m2 - 3 vær.
Nørrebrogade "72B"					
Nyt lejemål	kr. 0	kr. 0	kr. 6.443	kr. 6.443	68 m2 - 2 vær. Nyt bad
Nørrebrogade 74					
113 m2 - 4 vær.	kr. 8.272	-kr. 699	kr. 616	-kr. 83	97 m2 - 3 vær.
Nørrebrogade "74A"					
Nyt lejemål	kr. 0	kr. 0	kr. 6.443	kr. 6.443	68 m2 - 2 vær. Nyt bad
Nørrebrogade 76					
124 m2 - 4 vær.	kr. 8.437	-kr. 767	kr. 519	-kr. 248	97 m2 - 3 vær.
Nørrebrogade "76A"					
Nyt lejemål	kr. 0	kr. 0	kr. 7.516	kr. 7.516	81 m2 - 3 vær. Nyt bad
Nørrebrogade 72A					
89 m2 - Depot - Nyt lejemål	kr. 0	kr. 0	kr. 8.065	kr. 8.065	89 m2 - 3 vær. Tilgængelig

Til huslejen skal tillægges forbrugsomkostninger til el, varme, og brugsvand.

Koldt brugsvand afregnes i dag som fællesudgifter. I projektet monteres målere for koldt brugsvand, således dette kan afregnes efter forbrug inklusive vandafledningsafgiften til Fredericia Spildevand og Energi A/S.

"Samlet stigning i leje pr. måned" vil tillægges til den aktuelle husleje på indflytningstidspunktet efter endt renovering.

10. Afstemning

Afstemning om godkendelse af skema A og dermed grundlaget for gennemførelse af den fysiske helhedsplan i afdeling 210 - Ringparken.

På mødet var der i alt 37 stemmeberettiget lejemål, med hver 2 stemmer pr. lejemål, i alt mulighed for 74 stemmer.

Afstemningen blev gennemført skriftlig, og resultatet blev som følgende:

- 30 Stemte "Ja" til godkendelse af skema A og dermed grundlaget for gennemførelse af den fysiske helhedsplan
- 44 Stemte "Nej" til godkendelse af skema A og dermed grundlaget for gennemførelse af den fysiske helhedsplan
- 74 Stemte i alt om godkendelse af skema A og dermed grundlaget for gennemførelse af den fysiske helhedsplan

11. Eventuelt

Spørgsmål efter afstemningen:

Spørgsmål: Hvad er næste skridt?

Svar: Det er organisationsbestyrelsen, der skal beslutte den videre proces.

12. Spørgsmål

Under mødet blev der stillet Spørgsmål.

Nedenstående spørgsmål vurderes at være af principiel karakter.

Vedr. projektet:

Spørgsmål: I siger afdelingen skal stå stærkere efter renoveringen. Hvorfor renoveres badeværelserne så ikke?

Svar: *Badeværelsernes indretning og tekniske tilstand er så Landsbyggefonden ikke kan yde støtte, hvilket betyder at en renoveringen skal finansieres med egne midler og dermed med huslejekonsekvens.*

Spørgsmål: Når I fjerner vores skure, hvor og hvordan skal vi så have vores haveredskaber

Svar: *Kældre under erhvervsboligerne på Nørrebrogade kan evt. bruges. Og så er der de væskerier, der nedlægges, de kan måske også bruges. Det er ikke besluttet endnu.*

Spørgsmål: Vi har et skur i vores have nu, må vi sætte det op bagefter?

Svar: *Der skal søges byggetilladelse for hvert enkelt skur, man ønsker at opsætte. Det er et lovkrav. Der må max bygges 50m², på hver matrikel.*

Spørgsmål: Det er en fin plan for hvis der stemmes JA. Hvad hvis det bliver et nej?

Svar: *Der er helt klart et behov for renovering i afdelingen.*

En mulighed ved repræsentantskabet, som kan beslutte at projektet gennemføres alligevel, med baggrund i at sikre afdelingens fremtidige bygningsmæssige- og dermed også udlejningsmæssige tilstand.

Spørgsmål: Hvad hvis det ikke bliver godkendt ved kommunen?

Svar: *Det gør det normalt.*

Spørgsmål: Den nye udbygning, kan den bygges med fladt tag, så vi evt. kan have noget opbevaring der?

Svar: *Nej, som udgangspunkt er det intentionerne at bevare det arkitektoniske udtryk på facaderne.*

Spørgsmål: I siger selv vores kældre er fyldt med skimmel, men nu kan de godt bruges til opbevaring, som depoter, efter renoveringen? For nu vil I godt sanere.

Men når vi er kommet med vores bekymring, vil I ikke gøre noget ved det.

Svar: *Kældrene skimmelsaneres og adskille fra boliger i projektet og er ikke fremover bolig-areal.*

Spørgsmål: Genveksanlægget på 1. sal, larmer det ikke?

Svar: Der er et selvstændigt anlæg i hver bolig som placeres i skab (decentralt ventilationsanlæg). Vi har i Syrenparken opsat ventilationsanlæg i skab i entreen i 10 lejligheder. Vi har ikke hørt nogen klager over larm.

Genhusning:

Spørgsmål: Skal græsslåmaskine, havebord mm flyttes?

Svar: Ja, det skal enten flyttes med i genhusningslejligheden, hvis I kan bruge det der, ellers på opmagasinering sammen med jeres øvrige ting.

Spørgsmål: Hvem skal vi ringe til hvis vi har spørgsmål om genhusning?

Svar: Bianca.

Økonomi

Spørgsmål: Jeg anerkender det arbejde, der er lagt i dette. Men jeg synes, det er mange penge pr. lejlighed. Man kan jo få et helt nyt hus for de penge.

Svar: Ja, det er mange penge. Men hvis vi ikke havde Landsbyggefondens ind over, så ville I ikke få lavet det halve af det, I får med i projektet nu.

Spørgsmål: Hvad tror I, man skal forvente af omkostninger på ens forbrug?

Svar: Forbrug varierer meget for den enkelte beboer, så det kan vi ikke sige noget om.

Som det er nu, måles afdelingens varmeforbrug med to afregningsmålere. Fra målere fordeles varme til de enkelte boliger med rør placeret i terræn, i vaskeribygninger og gennemgående i stueetage i de enkelte lejemål. Der er et betydeligt varmetab og ringe afkøling. Når der udføres nye fjernvarmeledninger i terræn frem til den enkelte bolig, med afregningsmålere i bryggeres, vil I kun betale for det forbrug, der registreres i lejemålet. Samtidig isoleres gulve i stueetage. Det forventes, at der vil være en mærkbar besparelse i forbrug.

Spørgsmål: Vi får nye radiatorer, også måleren på dem?

Svar: Der kommer varmeunit med energimåler i hver bolig, så fremadrettet kommer der 2 målere i boligen, en på koldt vand og en på fjernvarme.

Spørgsmål: Renoveres gulve?

Svar: I rækkehuse er der nye gulve i stueetagen, på 1. sal slibes gulve eller der kommer nye, hvis der er råd til det. Dette vurderes ved projekteringen.

I erhvervsboligerne er der nye gulve med i stueplan, på 1. sal vurderes det ligeledes i projekteringen.

Spørgsmål: Hvorfor fremtidssikrer I i 30 år, hvorfor beholder I ikke bare de lejere, der er her nu?

Svar: Vi, som organisation, skal varetage at fremtidssikre afdelingen. Det er vi forpligtet til i henhold til lovgivningen. Det nytter ikke noget, at vi først gør noget, når der er flytninger, fordi lejlighederne er for nedslidte. Det oplevede vi i Korsværtparken, der endte det med at der stod en del lejligheder ledige, det giver et ret stort leje-tab.

Spørgsmål: Hvorfor er det ikke muligt at få indskudslån?

Svar: Det er boligstøtteleven, det er ikke noget vi bestemmer.

Spørgsmål: Vi har haft høje huslejestigninger i flere år. Selvom vi gerne ville have lavet noget, så har vi fået at vide, at det kunne det ikke, så nu er det hele misligholdt.

Svar: I forhold til huslejestigninger, ja, så kommer der huslejestigninger hvert år. Der er omkostninger i samfundet, så der er mange faktorer, der spiller ind på stigningen. Minimumsplan for 10 år siden, så går vi ikke ind og laver nogen større ting i afdelingen.

Spørgsmål: Hvor mange lejligheder står tomme nu?

Svar: 1 bolig, der er sætningsskadet, at den ikke kan lejes ud.

Spørgsmål: Vi har boet her i mange år. Vi har ikke råd til at bo her med den huslejestigning efter renoveringen.

Svar: Vi er opmærksomme på, at det vil være en udfordring for nogen. Men vi er nødt til at fremtidssikre afdelingen.

13. Underskrifter

**BOLIGKONTORET
FREDERICIA** 

Claus Jensen
Afd. 210, afdelingsformand

Boligkontoret Fredericia
Vesterbrogade 4
7000 Fredericia

**BOLIGKONTORET
FREDERICIA** 

Mikael Paasch
Dirigent

Boligkontoret Fredericia
Vesterbrogade 4
7000 Fredericia

Dato Underskrift

Dato Underskrift

INTRANOTE signing

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing.
Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

Mikael Paasch

På vegne af: *Dirigent*

ID: person/uuid

cac0d84c-c0d3-422f-ba6d-abaf45cd79de

Dato: 2024-10-25 20:01 (UTC)



Claus Jensen

På vegne af: *Formand for afdelingsbestyrelsen*

ID: person/uuid

bdb180ee-2beb-4a8c-bd0f-adf98ed0604b

Dato: 2024-10-26 10:40 (UTC)



Dette dokument er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing. Underskrifterne beviser, at dokumentet er blevet sikret og valideret ved hjælp af den matematiske firkantværdi fra det oprindelige dokument.

Dokumentet er blokeret for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en godkendt tredjepart.

Alle kryptografiske underskriftsbeviser er vedhæftet denne PDF-fil i tilfælde af, at den skal valideres på et senere tidspunkt.