

Fredericia den 2. september 2021

## Til beboerne i afdeling 404 Christiansberg

---

### Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 404, Christiansberg

Jf. vedtægternes § 14, indkaldes herved til ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 404. Vi er nu klar til at præsentere det endeligt projekt og økonomi for den fysiske helhedsplan vedrørende renovering og ombygning af afdelingen. Projektet skal nu godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde, i Fredericia Kommune samt Landsbyggefonden.

### Mødet afholdes i Medborgerhuset Korsværparks Ullerupdalvej 13, 7000 Fredericia Torsdag den 16. september 2021 kl. 18.30

Der vil være bus, som transporterer dig frem og tilbage, hvis du ikke selv har mulighed for at komme til Medborgerhuset i Korsværparks.

Der er afgang med bussen kl. 18.10 fra Christiansberg. Bussen kører retur umiddelbart efter mødet. Hvis der er behov, kører bussen flere gange. Der er bestilt en 30 personers bus.

#### Dagsorden:

1. Velkomst ved afdelingsformanden samt Boligkontoret Fredericia
2. Valg af dirigent
3. Valg af referent
4. Valg af stemmeudvalg
5. Baggrund for forslaget:
  - 5.1. Baggrund og historik
  - 5.2. Landsbyggefondens støtte til og håndtering af renoveringssager
  - 5.3. Byggeteknisk gennemgang afdelingen
6. Forslag til renovering:
  - 6.1. Bygning 1 – Christiansberg nr. 7-11
  - 6.2. Bygning 2 – Christiansberg nr. 13-21
  - 6.3. Bygning 3 – Christiansberg nr. 23-31
  - 6.4. Udearealer
7. Overordnet procestidsplan
8. Genhusning - tryghedspakken
9. Samlet økonomi, finansiering og fremtidig huslejeniveau
10. Afstemning
11. Byggeudvalg – valg til byggeudvalget

Med venlig hilsen  
**Boligkontoret Fredericia**



Vesterbrogade 4 · 7000 Fredericia  
Tlf. 76 22 12 00 · CVR nr. 27006531  
post@boligfa.dk · www.boligfa.dk

Ved tilmelding bedes tilmeldingsblanket på denne side afleveret til formand Grethe H. Madsen,  
Christiansberg 17 St Tv  
senest **fredag den 10. september 2021**

**Tilmeldingsblanket**

Fredericia den \_\_\_\_/\_\_\_\_

Afdeling 404 Christiansberg

Navn 1: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_

Antal: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

Der vil blive arrangeret bus som kører til Medborgerhuset, kl. 18.10 fra Christiansberg, og retur igen efter mødet.

Jeg/vi ønsker at køre med bus til Medborgerhuset: \_\_\_\_\_

Jeg/vi kommer selv til mødet i Medborgerhuset: \_\_\_\_\_

## Overordnet beskrivelse af baggrund for forslaget

Afdelingens alder gør, at der er en naturlig nedslidning og deraf behov for opretnings- og forbedringsarbejder.

På en workshop i august 2015 blev der vedtaget at udarbejde og indsende ansøgningsmateriale til Landsbyggefonden. Ansøgningsmaterialet blev indsendt i januar 2016.

I september 2017 var Landsbyggefonden på besigtigelse i afdelingen, og på baggrund heraf blev der udført supplerende undersøgelser.

I juni 2019 blev der afholdt et orienterende beboermøde, hvor planen for den kommende renovering blev præsenteret.

I maj 2020 blev et længe ventet nyt boligforlig vedtaget. Herefter anerkendte Landsbyggefonden i starten af 2021 afdelingens byggetekniske udfordringer og ønske om at fremtidssikre afdelingen.

I maj 2021 fremsendte Landsbyggefonden oplæg til finansiering af støttede arbejder i forbindelse med en renovering under forudsætning af at sagen godkendes i 2021.

## Overordnet beskrivelse af projektets omfang

Renoveringen omfatter forskellige grader af ombygning og renovering af boligerne. Udvalgte opgange ombygges efter aftale med Landsbyggefonden til tilgængelige boliger og de resterende opgange renoveres i eksisterende rammer.

### Gældende for Christiansberg nr. 7, 11, 23, 27 og 31 – Ombygges til tilgængelige boliger:

Lejlighedsindretningen ændres og boligerne totalrenoveres med nye overflader, nye gulve, nye indvendige døre og nyt skabsinventar.

Boligerne nyindrettes så de opfylder Landsbyggefondens krav for tilgængelige boliger, som gør det muligt at komme omkring i kørestol eller med rollator.

I opgængene etableres der elevator, nyt indgangsparti og diverse facadeændringer.

### Gældende for Christiansberg nr. 13-21 – Renoverede boliger:

Køkken og badeværelse renoveres og i den forbindelse ombyttes nuværende placering af køkken og værelse. Renoveringen omfatter malerbehandling af overflader i køkken, bad, værelse og entre. Øvrige rum malerbehandles i nødvendigt omfang som følge af renoveringen.

I opgængene foretages nødvendige reparationer og malerbehandling.

### Gældende for Christiansberg nr. 9, 25 og 29 – Renoverede boliger:

Køkken og badeværelse renoveres inden for eksisterende fysiske rammer.

Renoveringen omfatter malerbehandling af overflader i køkken, bad og entre. Øvrige rum malerbehandles i nødvendigt omfang som følge af renoveringen.

I opgængene foretages nødvendige reparationer og malerbehandling.

### Gældende for alle boliger:

- Nye køkkener
- Nye badeværelser
- Ventilationsanlæg med varmegenvinding til udsugning og indblæsning inkl. føringsveje
- Etablering af teknikskab i entre
- Fjernvarmeunit i hver bolig for direkte forbrugsafslæsning
- Nyt varmeanlæg inkl. radiatorer og rør
- Nye brugsvandsinstallationer
- Nye afløb og faldstammer
- Ny sanitet i badeværelser
- Elinstallationer, i fremtidige tilgængelige boliger helt nye installationer, i renoverede boliger nye installationer i nødvendigt omfang efter nærmere vurdering ifm. detailprojekteringen
- Føringsveje for tv og internet

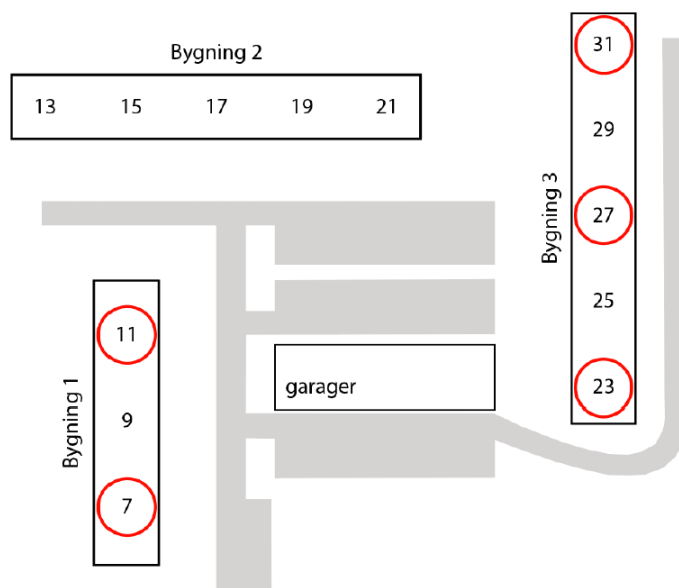
#### Gældende for hele afdelingen:

- Forbedring af afdelingens udearealer
- Kloakreivering
- Dræn langs facaderne ved bygning 2 og 3
- Reparation af vægge i kælder efter fugtskader
- Ny skalmur og isolering af alle facader og gavle
- Nye vinduer og døre i facader
- Udskiftning af tagdækning med underliggende asbesttagplader
- Eksisterende altaner udskiftes til nye påbyggede altaner inkl. nyt facadeparti
- Etablering af nye påbyggede altaner ved Christiansberg nr. 7-11

#### **Overordnet beskrivelse af indretningsforslag og projektomfang**

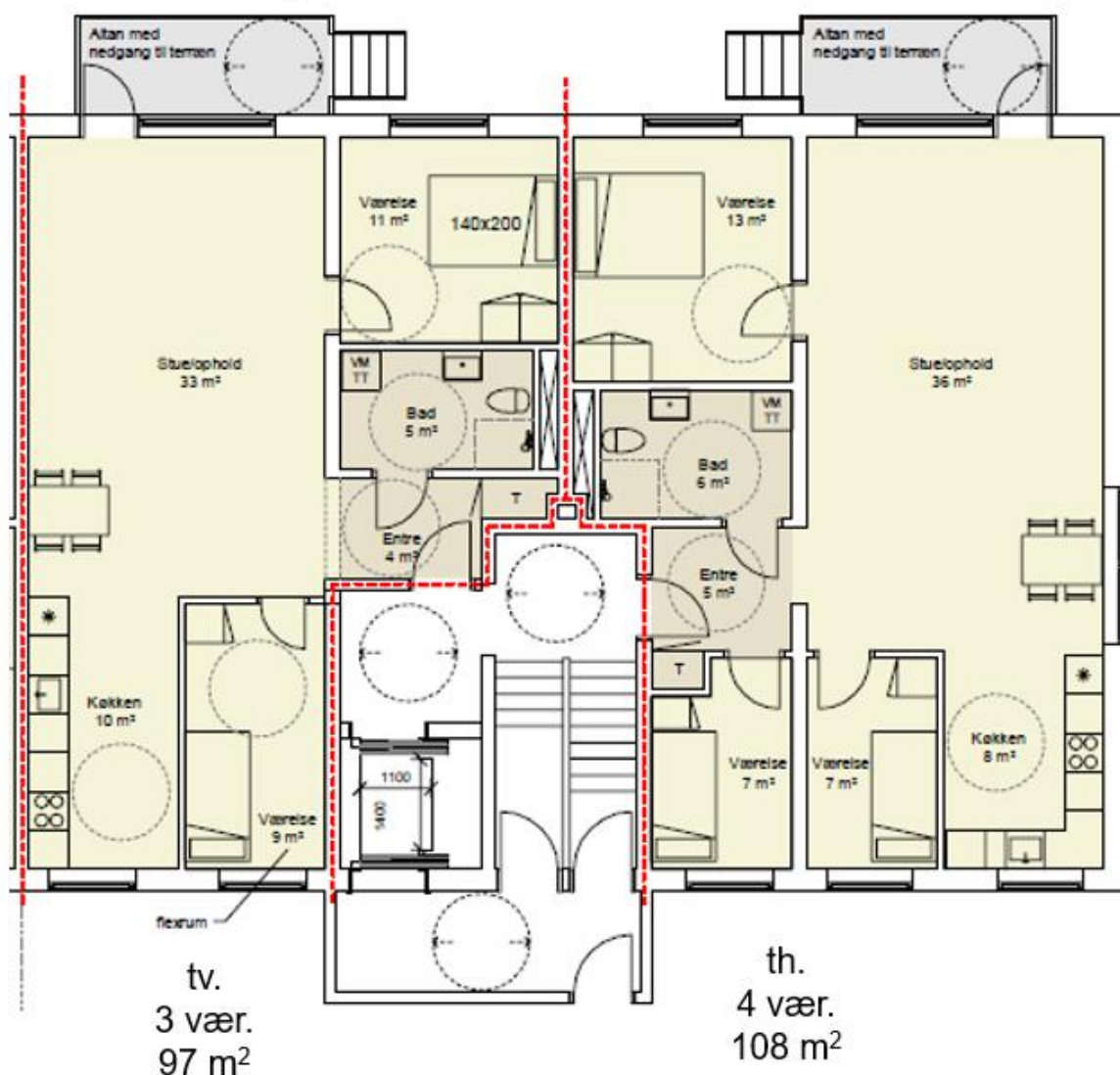
Der gøres opmærksom på, at vedlagte oplæg til indretning og projektomfang er et skitseforslag, og at der i den videre proces og projektering vil kunne forekomme ændringer.

Nedenfor er oversigtsplan, hvor placering af fremtidige tilgængelige opgange er markeret med en rød cirkel.



## Indretningsforslag, Christiansberg nr. 7 og 11 – Tilgængelige boliger

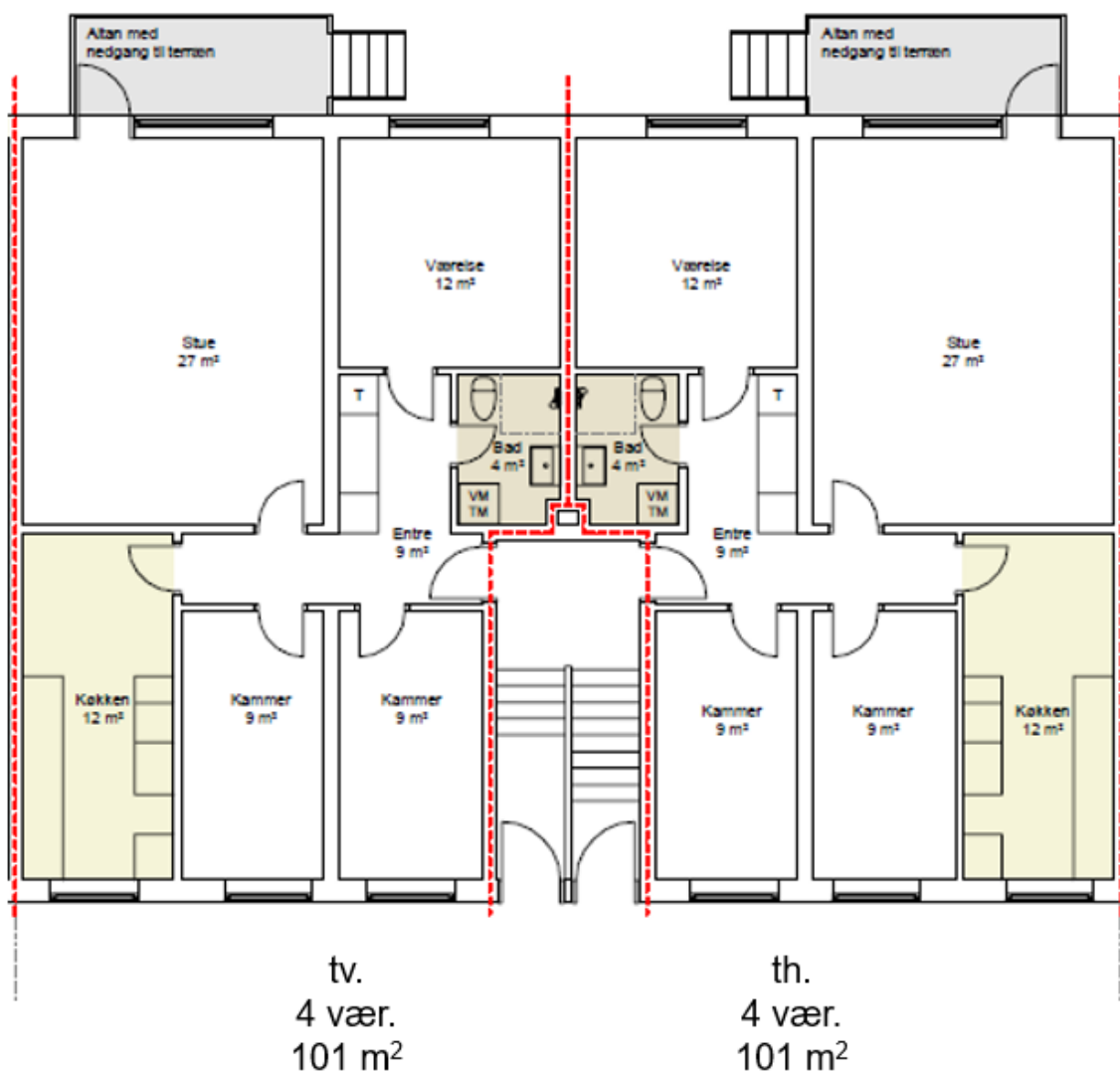
### Fremtidige forhold



Nærværende oplæg til indretning er et skitseforslag. Der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer

## Indretningsforslag, Christiansberg nr. 9 – Renoverede boliger

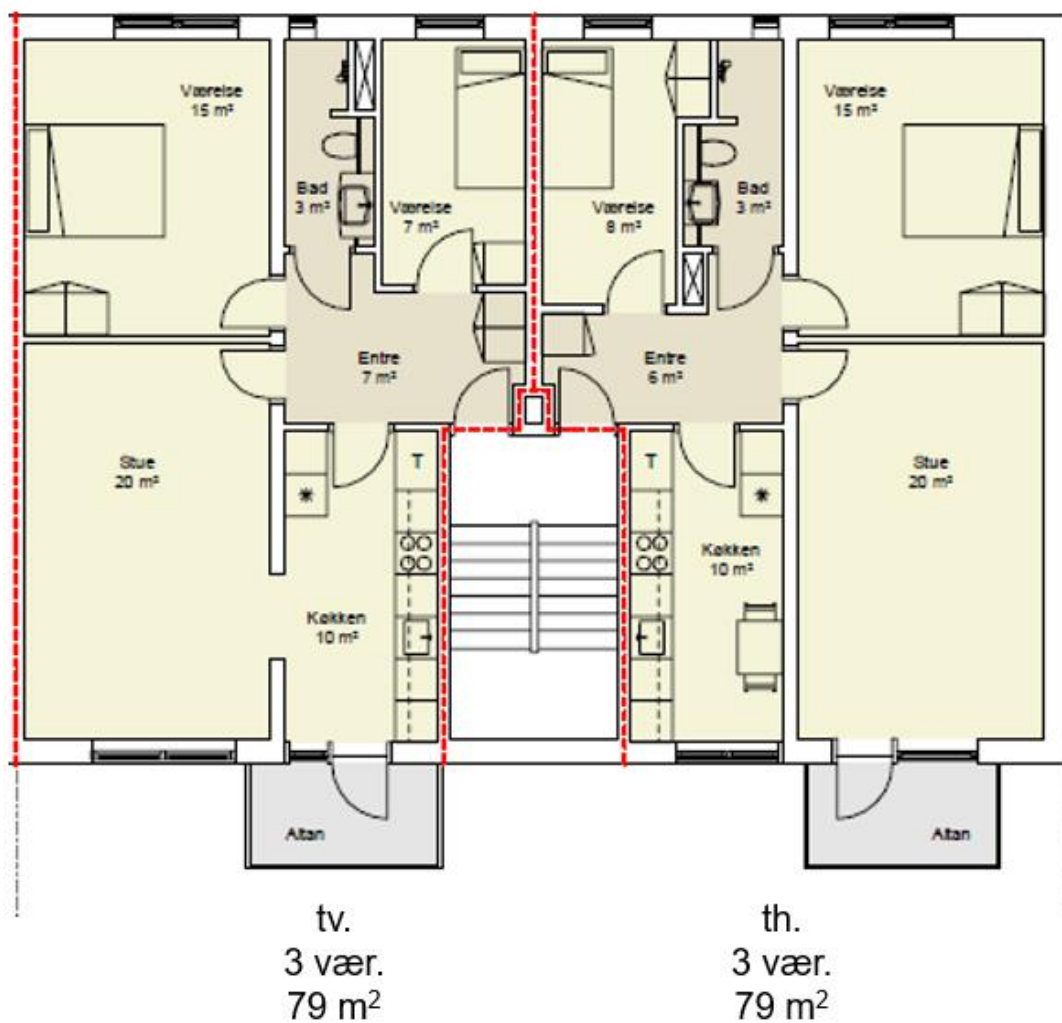
### Fremtidige forhold



Nærværende oplæg til indretning er et skitseforslag. Der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer

## Indretningsforslag, Christiansberg nr. 13-21 – Renoveret bolig

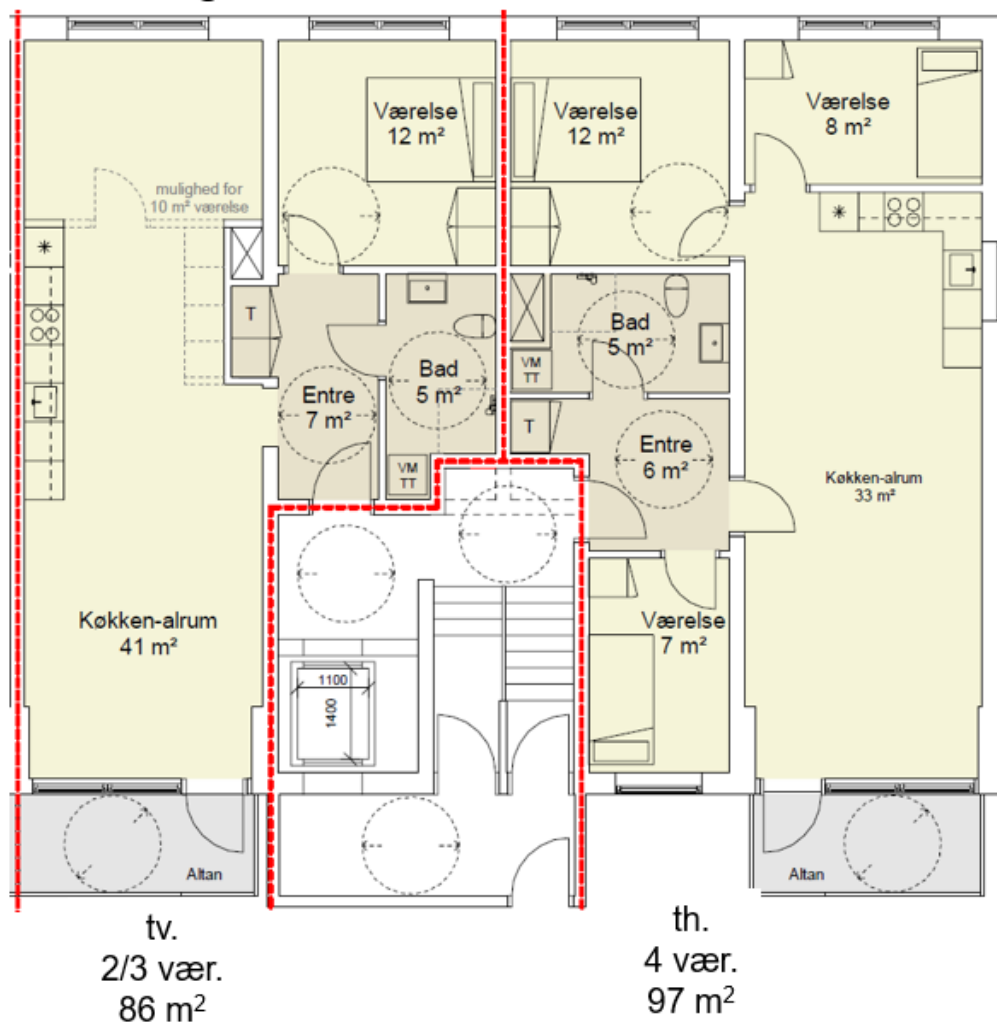
### Fremtidige forhold



Nærværende oplæg til indretning er et skitseforslag. Der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer

## Indretningsforslag, Christiansberg nr. 23, 27 og 31 – Tilgængelige boliger

### Fremtidige forhold

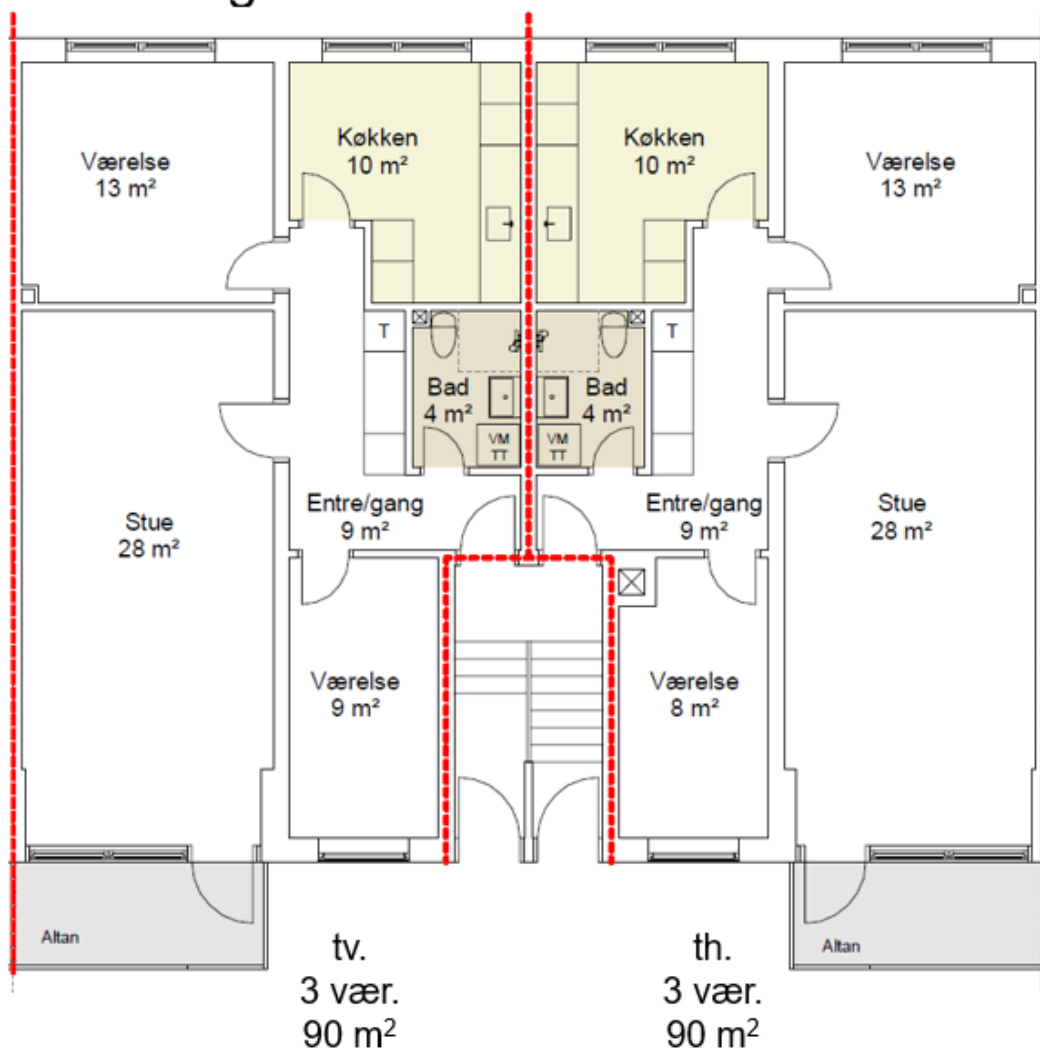


Nærværende oplæg til indretning er et skitseforslag. Der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer



## Indretningsforslag, Christiansberg nr. 25 og 29 – Renoveret bolig

### Fremtidige forhold



Nærværende oplæg til indretning er et skitseforslag. Der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer

### Huslejekonsekvens:

Huslejekonsekvensen er gældende for alle boliger, og berører derfor hele afdelingen.

### Økonomi for reovering af afd. 404 Christiansberg

Samlet udgift for reoveringen	kr. 135.700.000
Brug af egne henlæggelser	kr. -3.000.000
Tilskud fra egen trækningsretten og Landsbyggefonden	kr. -3.080.000
<b><u>I alt til belåning</u></b>	<b>kr. 129.620.000</b>
<b><u>Årlig ekstraudgift:</u></b>	
Årlig ekstra ydelse på lån, både støttet og ustøttet	kr. 5.917.000
<b><u>I alt</u></b>	<b><u>kr. 5.917.000</u></b>
<b><u>Finansiering:</u></b>	
Ekstra udgift i alt	kr.5.917.000
Besparelser på konto 115 + 120	kr. -400.000
Overgang til individuel afregning af vand	kr. -293.000
Forbrugsregnskab tages ud af driften	kr. -42.000
Direkte tilskud - manko lån	kr.-3.030.000
<b><u>I alt yderligere årlige driftsudgift</u></b>	<b><u>kr. 2.152.000</u></b>

## Oversigt over kommende husleje fordelt på boligtyper inddelt i 2 typer af lejemål: (etagebolig alm. Renovering samt etagebolig tilgængelighed, fuld renoveret)

	Nuværende bolig	Nuværende leje (2022)	nuværende M2	Stigning i leje	Kommende leje inkl. vand	Kommende bolig
<b>Bygning 1</b>						
Ren leje	103 m2 - 4 vær.	kr. 4.725	103	kr. 2.911	kr 7.636	97 m2 - 3 vær. Tilgængelig
Ren leje	103 m2 - 4 vær.	kr. 4.725	103	kr. 2.355	kr 7.080	101 m2 - 4 vær. Renoveret
Ren leje	103 m2 - 4 vær.	kr. 4.725	103	kr. 3.669	kr 8.394	108 m2 - 4 vær. Tilgængelig
<b>Bygning 2</b>						
Ren leje	78 m2 - 3 vær.	kr. 3.487	78	kr. 2.186	kr 5.673	79 m2 - 3 vær. Renoveret
<b>Bygning 3</b>						
Ren leje	86 m2 - 3 vær.	kr. 4.056	86	kr. 2.811	kr 6.867	86 m2 - 2/3 vær. Tilgængelig
Ren leje	86 m2 - 3 vær.	kr. 4.056	86	kr. 2.315	kr 6.371	90 m2 - 3 vær. Renoveret
Ren leje	86 m2 - 3 vær.	kr. 4.056	86	kr. 3.515	kr 7.571	97 m2 - 4 vær. Tilgængelig

	Kommende leje Efter renovering	Reduktion ved overgang til direkte vand afregning	Kommende leje med individuel vand
<b>Bygning 1</b>			
Ren leje	97 m2 - 3 vær. Tilgængelig	-371 kr.	7.264 kr.
Ren leje	101 m2 - 4 vær. Renoveret	-371 kr.	6.709 kr.
Ren leje	108 m2 - 4 vær. Tilgængelig	-371 kr.	8.023 kr.
<b>Bygning 2</b>			
Ren leje	79 m2 - 3 vær. Renoveret	-281 kr.	5.392 kr.
<b>Bygning 3</b>			
Ren leje	86 m2 - 2/3 vær. Tilgængelig	-310 kr.	6.557 kr.
Ren leje	90 m2 - 3 vær. Renoveret	-310 kr.	6.061 kr.
Ren leje	97 m2 - 4 vær. Tilgængelig	-310 kr.	7.261 kr.

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.

Huslejen er beregnet ud fra prisniveau januar 2022. Endelig fastsættelse afhænger af byggesagens gennemførelse, godkendelser fra Landsbyggefonden og Fredericia Kommune.