

## **Boligkontoret Fredericia**

Afdeling 1 BSB

Ekstraordinært besluttende afdelingsmøde i afdeling 1 BSB

Godkendelse af nyt forslag til helhedsplan

Torsdag den 22. juni 2023 kl. 18.00 i Forsamlingshuset, Erritsø Bygade 55, Fredericia

### **Deltagere:**

Beboere:

Samtlige beboere i afdeling 1 BSB, var inviteret til mødet.

Der var mødt 21 beboere fra 19 lejemål, det vil sige 38 stemmer i alt.

Byggeudvalg:

Heidi Schwartz

Stefan Laursen

Katarina Bruun

~~Betina Jensen~~ flyttet

~~Klaus Køhn~~ flyttet

Boligkontoret Fredericia:

Finn Muus, Direktør, Boligkontoret Fredericia

Jørgen Brynaa, Teknisk Chef, Boligkontoret Fredericia

Kasper Lund Olling-Larsen, Controller, Boligkontoret Fredericia

Frederik Bentsen, Inspektør, Boligkontoret Fredericia

Carsten Skinder, varmemester, BSB

Stefan Weihrauch, Projektleder, Boligkontoret Fredericia

Rådgiver:

Michael Jensen, Projektleder, INGENIØR'NE

### **Dagsorden:**

1. Velkomst ved organisationsformanden / Boligkontoret Fredericia
2. Valg af dirigent
3. Valg af referent
4. Hvad blev der stemt om sidst
5. Baggrund for det nye forslag
6. Forslag til renovering
7. Økonomi og huslejekonsekvenser
8. Afstemning

## Boligkontoret Fredericia

Afdeling 1 BSB

### Ad. 1 Velkomst og præsentation

Da formanden René Dahl Bavnsgaard havde meldt afbud, blev der budt velkommen ved Projektlederen på sagen fra Boligkontoret Fredericia, Stefan Weihrauch, som foreslog Jonna Hansen, bestyrelsesmedlem i organisationsbestyrelsen i Boligkontoret Fredericia, som dirigent.

Kort præsentationsrunde af repræsentanter fra Boligkontoret Fredericia og rådgiver Michael Jensen fra INGENIØR`NE, som repræsenterer rådgiverteamet på sagen. Rådgiverteamet består tillige af Torben Madsen fra ERIK Arkitekter, som dog var forhindret i at deltage på dagen.

### Ad. 2 og 3 Valg af dirigent, stemmetællere og referent

Jonna Hansen blev valgt som dirigent af de fremmødte, og konstaterede at mødet var lovligt indkaldt i henhold til vedtægternes § 14.

Jonna gennemgik dagsordenen som blev godkendt.

Som stemmetællere blev Carsten Skinder og Jørn Brynaa foreslået og valgt.

Michael Jensen blev valgt som referent. Dette blev godkendt af de fremmødte deltagere.

### Ad. 4. Hvad blev der stemt om sidst

Michael Jensen præsenterede baggrundshistorikken for det projektafdelingen, den 18. november 2021, tidligere havde godkendt. Dette for at opfriske projektet for de fremmødte, idet der må formodes at være sket stor udskiftning, ligesom flere detaljer fra dette projekt, måske kunne være glemt.

Formålet med opfriskningen var tillige at tydeliggøre, hvad der tidligere var aftalt, så dette kunne holdes op mod det nye forslag og sammenlignes på et ordentligt grundlag.

Der henvises til de vedlagte, og på mødet udleverede, plancher, som med tekst og billede beskriver indholdet i detaljer.

Hovedlinjerne i det tidligere projekt var, at der var størst fokus på tilgængelighedslejlighederne, idet dette tidligere forslag med støtte fra Landsbyggefonden netop gav bevillinger, med det formål at skabe flere lejligheder egent for personer med større udfordringer i bevægelsesmotorikken m.v.

Dette for 1 af de 4 blokke i området.

Hvad var hovedlinjerne i indholdet for **tilgængelighedslejligheder** oprindeligt?

- Ydervæggen rykkes ud i forkant vinduespudser altan.
- Nye facader og gavle med efterisolering.
- Nye vinduer mod havesiden.
- Genbrug af eksisterende vinduer mod indgangssiden.
- Genetablering af varmekilder ved ny facadelinje, hvor altangange inddrages.
- Ny indretning grundet elevator og tilgængelighed med nye baderum og køkkener.
- Malerarbejde i hele lejligheden.
- Delvis ny elinstallation, hvor vægge og funktioner flyttes eller ændres.
- Nye opgangsdøre og adgangskontrol.
- Nye altaner til de små midtfor lejligheder.
- Nyt ventilationsanlæg i lejlighederne.
- Diverse følgearbejder m.v.

## Boligkontoret Fredericia

Afdeling 1 BSB

Øvrige tre blokke gennemgik samme facadeløsning som øvrige blokke samt fik indarbejdet ny ventilation, men ud over dette, var indvendige arbejder relativt begrænsede.

Hvad var hovedlinjerne i indholdet for **ombygningslejligheder** oprindeligt?

- Ydervæggen rykkes ud i forkant vinduespudder altan.
- Nye facader og gavle med efterisolering.
- Nye vinduer mod havesiden.
- Genbrug af eksisterende vinduer mod indgangssiden.
- Genetablering af varmekilder ved ny facadelinje hvor altangange inddrages.
- Eksisterende køkken nedtages og genopsættes grundet facadearbejder.
- Malerarbejde i de 2 værelser, der udvides ved altangange, samt omkring køkkenfacade.
- Nye gulve i lejemålene eller opretning af eksisterende gulve, der knirker.
- Nye opgangsdøre og adgangskontrol.
- Nyt ventilationsanlæg i lejlighederne.
- Nye altaner til de små midtfor lejemål.
- Diverse følgearbejder m.v.

Hvad var hovedlinjerne i indholdet for terrænarbejder oprindeligt for hele området?

- Kloaksanering af ledninger i terræn for og bagside.
- Etablering af handicapparkeringer i terræn foran blokken med tilgængelighed.
- Afsat beløb til udearbejder med ca. 20.000 kr./pr. lejemål
- Afsat beløb til renovering af fælleslokale med 115.000 kr.

### Ad. 5. Baggrund for det nye forslag

Michael Jensen redegjorde for forløbet med overtagelse af helhedsplanen, opstart af projektering i forprojekt og myndighedsprojekt, hvor der i disse faser er udført supplerende miljøundersøgelser og prøvetagninger i flere boliger rundt om i lejemålene, for nærmere undersøgelse for miljøfarlige stoffer.

Disse supplerende undersøgelser, har vist følgende øget omfang af miljøfarlige stoffer.

PCB i følgende bygningsdele:

- Gulve af vinyl/linoleum.
- Malede vægge.
- Malede lofter.
- Lak i enkelte køkkenlåger.
- Enkelte døre og fodlister.
- Fuger mellem betonelementer og konstruktioner generelt.
- Fuger omkring vinduer og yderdøre.
- Samt i luftmålingerne udført i lejlighederne. (Grænseværdier er dog ikke overskredet).

Øvrige miljøfarlige stoffer og materialenedbrydninger konstateret i forløbet:

- Overflader på betonaltaner er karboniseret og under nedbrydning.
- Generel begyndende nedbrydning på øvrige betonoverflader/bjælker i kælder og udkraget dæk over kælder.
- Asbest i klæber ved diverse fliseområder primært i køkken men også (*baderum efterskriv*).
- Loftrum med Asbest i isoleringslag.
- Asbest i eternitplader omkring primært ovenlys.
- Maling fundet med diverse tungmetaller i forskellige overfladeprøver.

## Boligkontoret Fredericia

### Afdeling 1 BSB

Boligkontoret har i forbindelse med afdækning af muligheder for gennemførelse af det oprindelige projekt, haft en af Danmarks førende specialister fra Mangor & Nagel på opgaven med at afdække risiko og muligheder for håndteringen af primært PCB-forureningen.

Med denne ny viden har rådgiverteamet og boligkontoret arbejdet med adskillige løsninger, for både at kunne udføre det oprindelige, men også adskillige forslag, for at kunne imødekomme Landsbyggefondens ønske om at få fjernet primært PCB forureningen fra byggeriet.

Det udvalgte forslag, er det forslag, hvor vi totaløkonomisk kommer bedst muligt i mål med projektet. Der er i dette forslag lavet adskillige fravalg, som man, hvis økonomien havde været anderledes, ville have inddraget, men dette er vurderet ikke rentabelt, set i forhold til den deraf øgede husleje.

#### **Ad 6. Forslag til renovering**

Michael Jensen præsenterede det forslag, der læner sig bedst op ad Landsbyggefondens foreløbige accept af håndteringen. Dette forslag er dog ikke endeligt godkendt af Landsbyggefonden eller Fredericia Kommune, og dette vil efterfølgende skulle behandles, og endeligt afstemmes vedr. fordeling mellem støttede og ustøttede beløb samt en generel afstemning af indholdet.

Denne godkendelse kan give anledning til små justeringer af det viste forslag, ligesom den endelige godkendelse ved kommunen i forhold til facadeudtryk, kan kræves justeret.

For en nærmere visning af forslaget, henvises til vedlagte plancher samt de på mødet udleverede plancher.

Generelt går forslaget ud på, i så stor en grad som det er muligt, at få fjernet de registrerede miljøfarlige stoffer fra bygningen, hvorfor store dele af betonkonstruktionerne for alle altaner, facader og dækkonstruktioner, gulve bortskæres/ nedbrydes og saneres.

I denne proces vil overflader i bygningen være svære at beskytte og det er derfor nødvendigt at renovere og sanere stort set alle overflader i huset.

Dog bibeholdes toiletrum som de er og forefindes, idet der ikke for nuværende er økonomi til, at projektet kan indeholde dette rum også. Vurderingen fra rådgiverne, er også at badeværelserne ikke er udtjente, heller ikke hvad angår vand- og afløbsinstallationer, så hvis de skulle udskiftes, ville det være uden støtte fra Landsbyggefonden.

I den kommende fase overvejes mulighederne for, om økonomien kan tilspidses i form af gode processer således, at rummet måske kan indeholdes i et eller andet omfang.

Følgende hovedelementer er indeholdt i de viste forslag:

- Alle lejligheder miljøsaneres for farlige stoffer.
- Komplet nyt paptag med ensidig hældning.
- Nye ovenlys til opgange for røgventilation og bedre lysindfald.
- Komplet nye altaner til alle boliger.
- Alle lejligheder males komplet efter miljøsanering
- Nyt køkken og elinstallation til samme for alle lejligheder.
- Nye entredøre til opgangen efter miljøsanering.
- Nye radiatorer i alle lejligheder.
- Røgalarmer i alle lejligheder.
- Adgangskontrol og nye indgangsdøre til trappeopgang.
- Nye trægulve i alle lejligheder.
- Nyt ventilationsanlæg med genvinding med placering enten i kælder, trapperepos eller tag.
- Fællesrum renoveres med afsat beløb på 115.000 kr.
- Nye nedhængte lofter i primært gangområde for ventilationsfordeling.

**Boligkontoret Fredericia**

## Afdeling 1 BSB

- Kloakrør i terræn renoveres og udskiftes.
- Kloakrør under bygning strømpføres til fodbøjning i kældergulv og døde ender lukkes.
- Flisebelægning foran blokke rettes op.
- Tegl på gavle nedbrydes og erstattes af ny højisoleret facade.
- Alle facader opbygges med nye vægge indvendig i malet gips og udvendig med naturskiffer.
- Nye vinduer overalt, som kan tilpasses evt. ønsker om større lysindfald.
- Kældervægge og øvrige kuldebroer isoleres, så risikoen for skimmel minimeres.
- Nye skabe i entre til opbevaring hvor dette er muligt.
- Der er afsat midler til delvis udskiftning af rør og teknik i kælder som belaster driften.
- Diverse følgearbejder.

For byggeriet er nedenstående foreløbige tidsplan indeholdt og vurderet muligt, men den kan naturligvis rykke, da projekteringen er på et meget foreløbigt stade, ligesom projektet er afhængigt af diverse godkendelser ved kommunen og ved Landsbyggefonden.

Evt. godkendelse i afdelingen	uge 25, 2023
Endelig godkendelse ved LBF og Kommunen	uge 36, 2023
Projektforslag/myndighedsprojekt afleveret	uge 49, 2023
Hovedprojekt til udbud/granskning	uge 14, 2024
PQ udbud afsluttet	uge 20, 2024
Udbud til Hovedentreprise vurdering af tilbud	uge 26, 2024
Processkema B / Udførselsprojekt	uge 39, 2024
Byggeopstart	uge 40, 2024
Aflevering af byggeriet	uge 25, 2026

Det vurderes foreløbigt, at en blok kan renoveres på ca. 260 dage og opstart vil være i rækkefølge fra blok B, hvilket dog ikke ligger helt fast endnu.

Ligesom den vindende hovedentreprenør, vil have indflydelse på udførselstidsplanen m.v.

**Ad. 7. Økonomi og huslejekonsekvenser**

Kasper fra Boligkontoret Fredericia gennemgik økonomien og huslejekonsekvenserne ud fra, de på forhånd medsendte, økonomiske tal vist nedenfor:

<b>Økonomi for renovering af BSB Erritsø</b>	
Samlet udgift for renoveringen	159.500.000
Kapitaltilførsel	-500.000
Henlæggelser	-4.000.000
Tilskud fra egen trækingsret og Landsbyggefonden	-2.400.000
<b>I alt til belåning</b>	<b>152.600.000</b>
<b>Årlig ekstra udgift</b>	
Årlig ekstra ydelse på lån, støttet og ustøttet	6.972.000
<b>I alt</b>	<b>6.972.000</b>
<b>Finansering</b>	
Ekstra udgift i alt	6.972.000
Besparelse på årlig henlæggelser	-583.000
Ydelsesstøtte/Mankolån fra Landsbyggefonden	-4.728.554
<b>I alt yderligere årlig driftsudgift</b>	<b>1.660.446</b>

**Boligkontoret Fredericia**

Afdeling 1 BSB

Nuværende bolig	Nuværende leje (2023)	Reelle m2 Nuværende	Stigning i leje pr. måned
<b>Møllebo Allé 32-36 - Bygning E</b>			
120 m2 - 4 vær.	kr. 6.336	102	kr. 1.700 - 2.023
87 m2 - 2 vær.	kr. 5.066	78	kr. 1.367
64 m2 - 2 vær.	kr. 3.664	49	kr. 1.000
105 m2 - 3 vær.	kr. 5.541	91	kr. 1.803
134 m2 - 5 vær.	kr. 7.135	113	kr. 1.928
<b>Møllebo Allé 38-42 - Bygning D</b>			
105 m2 - 3 vær.	kr. 5.541	89	kr. 1.602 - 1.926
51 m2 - 1 vær.	kr. 2.827	38	kr. 1.126
87 m2 - 2 vær.	kr. 5.066	78	kr. 1.367 - 1.697
120 m2 - 4 vær.	kr. 6.336	102	kr. 1.700
<b>Møllebo Allé 44-48 - Bygning C</b>			
87 m2 - 2 vær.	kr. 5.066	78	kr. 1.367 - 1.697
64 m2 - 2 vær.	kr. 3.664	49	kr. 1.000
105 m2 - 3 vær.	kr. 5.541	91	kr. 1.803
134 m2 - 5 vær.	kr. 7.135	113	kr. 1.598 - 1.928
<b>Møllebo Allé 50-54 - Bygning B</b>			
105 m2 - 3 vær.	kr. 5.541	91	kr. 2.121
134 m2 - 5 vær.	kr. 7.135	113	kr. 1.598
87 m2 - 2 vær.	kr. 5.066	78	kr. 1.367 - 1.697
64 m2 - 2 vær.	kr. 3.664	49	kr. 1.000

Hvis man i dag betaler husleje-forhøjelser grundet f.eks. køkken, så bortfalder dette tillæg i forbindelse med renoveringens afslutning idet stigningen i husleje tillige indeholder nyt køkken.

Der blev gjort opmærksom på, at alle priser og tal er i indeks 2023, og der vil komme prisstigninger grundet inflation mm. Den månedlige huslejestigning i ovenstående, vil tillægges til den gældende husleje ved projektets afslutning.

Herudover blev der gjort opmærksom på, at de årlige mankolån, man vil modtage fra Landsbygge-fonden, vil blive aftrappet med 9 kr. pr. m<sup>2</sup> om året, efter det fjerde års udbetaling.

Til arealer i ovenstående, blev det præciseret, at der ikke ændres i boligernes faktiske størrelse, og at man derfor ikke vil opleve, at den bolig man flytter tilbage til, er blevet hverken større eller mindre. Årsagen til at arealerne i ovenstående ændrer sig, er at de nuværende boligarealer er opgivet forkert. Area-lerne efter renoveringen opgives efter gældende lovgivning.

**Ad 8. Spørgsmål og afstemning**

Beboerne havde mulighed for at stille spørgsmål og få svar.

Herunder blev der spurgt til, hvad der sker, hvis planen ikke godkendes på det ekstraordinære afdelingsmøde, hvor projektet skal til afstemning. Hertil blev der svaret, at det fremlagte forslag, som I er blevet præsenteret for, er Boligkontor Fredericias bedste løsningsforslag i forhold til at få gjort noget ved den omfattende miljøforurening i bygningen med PCB, og samtidig få så meget for pengene som muligt under hensyntagen til huslejestigningen. Hvis I stemmer nej til planen, vil der være en risiko for at driften belastes, idet hensættelser til drift grundet tilstanden i ejendommen gradvis forøges, ligesom man ikke kan være sikker på at Landsbygge-fonden ved afventning og genoptagelse af projektet om nogle år, står klar med tilsvarende midler.

Flere beboere gjorde opmærksom på, at det var en temmelig stor huslejestigning, som mange ikke ville kunne betale. Andre spurgte til, hvorfor baderum ikke også var indeholdt.

Generelt forsøger projektet at indeholde de mest nødvendige tiltag, og skulle baderum også inddrages så vil der formentlig være tale om en forøgelse på +700 kr. yderligt til huslejen, hvilket ikke er fundet rimeligt.

## Boligkontoret Fredericia

### Afdeling 1 BSB

Enkelt beboer spurgte, om ikke baderum også var testet og fundet med asbest idet dette ca. var samme alder. Michael Jensen svarede at disse rum også var testet, men at han ikke kunne huske resultatet af rapporten for disse rum, men kun at rummene af økonomiske årsager ikke var indeholdt og i øvrigt funderet til stadig at have en restlevetid der retfærdiggjorde at disse bibeholdes.

Efter mødet er testene undersøgt, og det kan konstateres at der også i er fundet asbest i enkelte prøver fra baderum. Det udgør dog ikke nogen risiko for beboerne da fibre er bundet i klæberen. Dette ændrer dog ikke ved, at der ikke er fundet den nødvendige økonomi til at håndtere rummet i denne omgang. Der er fokus på det i den kommende projektering set i forhold til, om der kan skabes økonomisk råderum til delvist at håndtere dette rum også.

Der blev spurgt til om de lydproblemer, der er til omgivelserne og mellem lejemål løses med dette forslag. Svaret er, at man i et gammelt hus aldrig kan komme de problemer til livs, det skyldes fortidens byggemeter. I det nye projekt, vil man, for alle de ombyggede elementer indregne nye standarder i det omfang, det er muligt. Lydforplantningen mellem lejlighederne forbedres grundet nye gulve samt lydforplantningen fra omgivelserne, og ind i boligen ligeledes forbedres, idet de nye vinduer, vil være med 3 lag glas og fuges samles så lyddæmpningen der forbedres.

Der blev spurgt til om det, at det bliver fodkoldt i stueplan løses. Svaret er, at da kældrene isoleres, kuldebroer minimeres og der udlægges isolering i gulvet, samt at utætheder tætnes i det omfang, det er muligt så vil forholdene blive markant bedre.

En beboer oplyste at damp fra vaskerum stod op af facaden og fik vinduerne til at dugge. Dette er ikke indeholdt i projektet, men vi vil se på problematikken, og hvis der er økonomi til det, forsøge at afhjælpe dette problem.

En beboer spurgte om, vi fik løst problemet med sølvfisk, hvilket kan være svært at svare på, men det kan oplyses, at huset får fjernet forsatsvægge, gulve og utætheder forsøges lukket, samt at de flest overflader fornyes, hvorfor det forventes at betingelserne for spredning af disse vil blive forringet.

Bliver der nedsænket loft i hele entreen/gangen - ja

Kommer der spots i det nedsænkede loft? Det kommer an på økonomien, men der bliver selvfølgelig mulighed for at få lys i entreen.

Skiftes alle gulve også i køkken og entre? Ja, kun badeværelsesgulvet bliver som det er nu

Kan man få lukkede altaner? Det kommer an på om det teknisk og praktisk kan lade sig gøre, og hvis det kan, så bliver det et selvbetalt tilkøb.

Lydisoleres der ekstra mod støj fra jernbanen? Nej, men der regnes med trelagsruder og ekstra isolering på facaderne, og selvfølgelig nye og helt tætte fuger, så støj udefra vil blive reduceret betydeligt.

Der kommer et møde om genhusning, når vi når tættere fysisk opstart, men der er ikke ændret noget i forhold til den information, der var om genhusning på det første møde.

Der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde i august, inden det ordinære afdelingsmøde, med det eneste formål at få suppleret byggeudvalget op, da der er tre personer fra det oprindelige udvalg, der er flyttet.

**Da hver bolig har to stemmer, uanset hvor mange der bor, så kunne der afgives 38 stemmer.**

**Der blev ønsket skriftlig afstemning.**

**Resultatet blev; 26 stemte Ja til det nye forslag og 12 stemte Nej**

**Forslaget blev vedtaget**

**Boligkontoret Fredericia**

Afdeling 1 BSB

Der blev sagt tak for i aften, og beboerne fik mulighed for at tage plancher med hjem fra mødet.

\_\_\_\_\_  
Formand for afdelingsbestyrelsen  
René Dahl Bavnsgaard

\_\_\_\_\_  
Dato

\_\_\_\_\_  
Dirigent  
Jonna Hansen

\_\_\_\_\_  
Dato

Referat af mødet sendt til beboerne, varmemestre, organisationsbestyrelsesformanden, rådgivere samt Boligkontoret Fredericia.



# 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

## Pseudonym

(CPR validated)

*På vegne af: Dirigent*

*PID: 9208-2002-2-421785468235*

*Dato: 2023-07-03 09:48 (UTC)*



## René Dahl Bavnsgaard

(CPR validated)

*På vegne af: Formand for afdelingsbestyrelsen*

*PID: 9208-2002-2-236590505431*

*Dato: 2023-07-05 10:50 (UTC)*

