

REFERAT

Projekt navn **boli.nu Fredericia, afdeling 02, Sofie Amaliegården**
 Emne **Ekstraordinært orienterede beboermøde**
 Mødedato **19-01-2023**
 Sted **Aktivitetshuset, Søndermarksvej 74A, 7000 Fredericia**
 Referent **Rambøll**

Deltagere fra:

Beboere **Alle beboere var inviteret til mødet**

Hoved- bestyrelsen	Kurt Dahl Jørn V. Kristensen Søren Lind Jensen Lene Brus Christoffersen Ragnhild Dons	Hovedbestyrelsesformand Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem
-----------------------	--	--

Afdelings- bestyrelse	AnneMette Fairfaks (formand) Kenn Jørgensen Søren Just	Afdelingsformand Afd. bestyrelsen Afd. bestyrelsen	Dato 03-02-2023
--------------------------	---	---	-----------------

Boli.nu	Jens Christian Lybecker Per Skau Kristian Post Jan Warburg Anders Skov Michaelsen Tina Jacobsen	boli.nu boli.nu boli.nu boli.nu boli.nu boli.nu (varmemester)
---------	--	--

Hoved- Entreprenør Rådgivere	Nikolaj Beier Birger Gade Anders Steenberg Hansen Anker Schøler Kristensen Anette Svingholm	Egil Rasmussen a/s BG Thomas Thomsen Arkitekt DanskeArk ASTH Rambøll ASK Rambøll ASV Rambøll	Rambøll Danmarksgade 2A DK-7000 Fredericia T +45 5161 1000 F +45 5161 1001 https://dk.ramboll.com
------------------------------------	--	---	---

Indkaldelse **Beboere modtog indkaldelsen til mødet den 05-01-2023. Materiale forud for mødet blev omdelt til samtlige lejemaal i afdelingen d. 17-01-2023.**

Dagsorden

- 1 **Velkomst ved afdelingsformand AnneMette Fairfaks**
- 2 **Valg af dirigent**
- 3 **Valg af referent**
- 4 **Orientering om processen fra godkendt skema A i 2020 og frem til godkendt skema B i 2022/2023. v/ direktør Jens Christian Lybecker**
- 5 **Orientering om byggesagens omfang og gennemførelse. Herunder orientering om renoveringen / ombygningen inkl. præsentation af de fremtidige lejlighedsplaner v/ chefkonsulent Anker Schøler Kristensen, Rambøll**
- 6 **Festlokale og varmemesterfaciliteter, fremtidige forhold i kælderen v/ chefkonsulent Anker Schøler Kristensen, Rambøll**
- 7 **Præsentation af afdelingens friarealrenovering, herunder fremtidig affaldshåndtering og parkeringsforhold v/ landskabsarkitekt Alexander Priesemann, Rambøll**
- 8 **Præsentation af den udførende hovedentreprenør**
- 9 **Præsentation af rådgivernes byggeledelse og tilsyn**
- 10 **Præsentation af bygherres organisation**
- 11 **Tidsplan, v/chefkonsulent Anker Schøler Kristensen, Rambøll**
- 12 **Byggepladsindretning herunder byggeproces, parkering/cykelsti/fortov/affaldshåndtering, sikkerhed omkring byggepladsen i byggeperioden v/chefkonsulent Anker Schøler Kristensen, Rambøll**
- 13 **De matrikulere forhold v/ direktør Jens Christian Lybecker**
- 14 **Orientering om byggesagens samlede økonomi og huslejekonsekvens v/ direktør Jens Christian Lybecker**
- 15 **Tryghedspakken v/ administrationschef Kristian Post**
- 16 **Eventuelt / spørgsmål**
- 17 **Godkendt af**

Referat skal ses i sammenhæng med materiale, som blev omdelt forud for mødet.

Det omdelte materiale samt dagsorden til mødet kan ses på boli.nu's hjemmeside. www.boli.nu

1 Velkomst ved afdelingsformand AnneMette Fairfaks

AnneMette Fairfaks bød velkommen.

2 Valg af dirigent

Søren Lind Jensen blev foreslået som dirigent. Dette blev godkendt

3 Valg af referent

Anette Svingholm/Rambøll blev foreslået som referent. Dette blev godkendt

4 Orientering om processen fra godkendt skema A i 2020 og frem til godkendt skema B i 2022/2023. v/ direktør Jens Christian Lybecker

Formålet med mødet var at orientere om renoveringen af Sofie Amaliegården inden arbejdet fysisk påbegyndes.

Beboerne besluttede renoveringen på ekstraordinært afdelingsmøde d. 12. november 2020.

5 Orientering om byggesagens omfang og gennemførelse. Herunder orientering om renoveringen / ombygningen inkl. præsentation af de fremtidige lejlighedsplaner v/ chefkonsulent Anker Schøler Kristensen, Rambøll

Anker orienterede om byggesagens omfang herunder:

- Installationer i terræn
- Klimaskærmen og tilstødende bygningsdele
- Lejligheder generelt
- Facadeudtryk
- Trapperum inkl. vindfang og elevator
- Vindfang i alle opgange
- Altaner
- Renoverede boliger, Indre Ringvej 1, 3, 5, 7 og 9
- Køkkener og badeværelser renoverede boliger, Indre Ringvej 1, 3, 5, 7 og 9
- Tilgængelige boliger, Indre Ringvej 11, 13, 15, 17 og 19
- Køkkener og badeværelser, Indre Ringvej 11, 13, 15, 17 og 19

6 Festlokale og varmemesterfaciliteter, fremtidige forhold i kælderen v/ chefkonsulent Anker Schøler Kristensen, Rambøll

Anker gennemgik tegning over fremtidigt festlokale og varmemesterfaciliteter i kælder beliggende ved opg. 7 og 9. Festlokale og varmemesterfaciliteter laves som det sidste i renoveringen.

7 Præsentation af afdelingens friarealreovering, herunder fremtidig affaldshåndtering og parkeringsforhold v/ landskabsarkitekt Alexander Priesemann, Rambøll

Alexander gennemgik baggrund for de nye udearealer, herunder tegning med ny tvæervej og yderligere parkeringspladser.

Principper for håndtering af affald er ikke endelig afgjort. Fredericia Kommune er i gang med revurdering af principper for håndtering af affald herunder takster. Det kan have betydning for det endelige valg.

Det betyder, at det ikke er afgjort, om der kommer en central affaldsstation med nedgravede beholdere eller et centralt skur eller indhegnet område for indsamling af affald.

8 Præsentation af den udførende hovedentreprenør

Hovedentreprenør Egil Rasmussen a/s blev præsenteret.

9 Præsentation af rådgivernes byggeledelse og tilsyn

Rådgivers byggeledelse og tilsyn blev præsenteret.

10 Præsentation af bygherres organisation

Boli.nu's repræsentanter på byggesagen blev præsenteret.

11 Tidsplan, v/chefkonsulent Anker Schøler Kristensen, Rambøll

Tidsplan for gennemførelse af reoveringen blev overordnet gennemgået af Anker. Tidsplanen er foreløbig og der kan ske ændringer i udførelsetidsplanen.

Fredericia Spildevand opstarter tirsdag i uge 4.

30. januar opstarter hovedentreprenøren med anstilling af byggeplads i afdelingen.

Reoveringen afsluttes i januar 2025.

12 Byggepladsindretning herunder byggeproces, parkering/cykelsti/fortov/affaldshåndtering, sikkerhed omkring byggepladsen i byggeperioden v/chefkonsulent Anker Schøler Kristensen, Rambøll

Anker informerede omkring:

- Trafikafvikling
- Byggepladsindretning etape 0 – 5
- Sikkerhed omkring byggepladsen, både for håndværkere og beboere

13 De matrikulære forhold v/ direktør Jens Christian Lybecker

Jens Christian oplyste omkring de matrikulære forhold i gårdmiljøet.

14 Orientering om byggesagens samlede økonomi og huslejekonsekvens v/ direktør Jens Christian Lybecker

Økonomien blev gennemgået, økonomien er et afsæt i økonomien fra det besluttende beboermøde d. 18. maj 2020.

	Skema A	Skema B	Forskel
Støttede arbejder	84.769.036	114.238.000	29.468.964
Ustøttede arbejder	85.529.719	99.842.000	14.312.281
	170.298.755	214.080.000	43.781.245

	Skema A	Skema B	Forskel
Støttede lån	84.769.036	114.238.000	29.468.964
Ustøttede lån	75.044.719	77.744.719	2.700.000
Tilskud, trækningsret	885.000	925.000	40.000
Egne henlæggelser	9.600.000	12.000.000	2.400.000
Reguleringskonto	0	9.172.281	9.172.281
	170.298.755	214.080.000	43.781.245

Landsbyggefonden påbegynder nedbringelse af driftsstøtten/tilbagebetalingen med forventet 9 kr. /m²/år gældende fra byggesagens afslutning.

Denne tilbagebetaling/nedbringelse af driftsstøtten skal dækkes via huslejen.

Huslejekonsekvens (kr./m²/år)

	Skema A	Skema B
Huslejeniveau pr. 1/1-2021	458	458
Ydelse:		
- støttede lån	359	469
- ustøttede lån	529	528
Drifts- og huslejestøtte, LBF	-404	-513
Driftsbesparelser	-101	-101
Huslejeniveau ved skema B	841	841

Bemærkning:

Til huslejen skal tillægges forbrugsomkostninger til el, vand og varme. Huslejen er beregnet ud fra forventet finansieringsmodel til niveauet efter gennemført renovering. Endelig fastsættelse afhænger af byggesagens gennemførelse, godkendelser fra Landsbyggefonden og Fredericia Kommune.

I forbindelse med støttefastsættelse fra Landsbyggefonden, vil fonden fastsætte et gennemsnitligt minimumsniveau for m² leje.

Det er dog vigtigt at understrege, at der kommer en indeksering på det udmeldte huslejeniveau. Det vil sige, at huslejen indekseres i forhold til den øvrige udvikling i samfundet.

Vandforbrug:

Årligt vandforbrug for en familieejlighed (2 voksne og 2 børn) ca. 120 m³. Årligt vandforbrug for 2 voksne i lejlighed ca. 85 m³ (kilde: TreFor). En m³ vand koster ca. 45, kr. svarende til en månedlig aconto fra 320 440 kr. boli.nu anbefaler en aconto på 350, kr. pr. måned.

Efter den første afregningsperiode vil det være tilrådeligt, at den enkelte lejer vurderer, om acontobeløbet svarer til det reelle forbrug, eller om acontobeløbet eventuelt skal reguleres.

15 Tryghedspakken v/ administrationschef Kristian Post

Da alle beboere skal genhuses midlertidigt eller permanent i forbindelse med renoveringen og ombygningen, er der udarbejdet en Tryghedspakke og alle vil have mulighed for et personligt møde.

Tryghedspakken består af:

Planlægningsperiode → moderniseringsperiode → ibrugtagningsperiode og til slut en årsgennemgang.

Personligt møde med boli.nu:

Der afholdes personligt møde med boli.nu. På dette møde vil følgende blandt andet blive drøftet: Planlægning i forbindelse med genhusning, materialevalg, genhusning herunder flytning samt tilbageflytning, omfang af renovering/ombygning i boligen, samt det overordnede forløb.

Planlægning i forbindelse med genhusning:

Beboerne vil i forbindelse med genhusningen modtage følgende orientering: kommende genhusningsadresse, overordnet tidsplan, genhusningsperiode, spørgsmål omkring særlige hjælpemidler i hjemmet, eventuelle sygdom hos beboeren, andre særlige forhold i hjemmet, herunder for eksempel hjemmepleje, madordning, kontaktpersoner mm.

Beboerne vil også modtage orientering omkring forsikringsvejledning, huskeliste for bohaver, liste med inventar i genhusningslejligheden samt genhusningskontrakt.

Moderniseringsperiode:

Under moderniseringsperioden vil beboerne skulle fraflytte lejligheden og genhuses - enten midlertidigt eller permanent - og efterfølgende, ved midlertidige genhusning, tilbageflytte til lejligheden. I genhusningslejligheden forefindes Internet og TV-pakke via bolinu.net. I genhusningslejligheden forefindes persiener, rislamper samt internet og tv-pakke via bolinu.net.

16 Eventuelt / spørgsmål

Spørgsmål til præsentationen:

Spørgsmål: Markeres p-pladserne, hvilke der er boli.nus og hvilke der er naboens?

Svar: Det er en mulighed, men det afhænger af, hvordan naboer håndterer dette.

Spørgsmål: De 1-værelseslejligheder bliver nedlagt, bliver man så tilbudt en 2-værelses?

Svar: Ja.

Spørgsmål: Kommer der nye gæsteværelser?

Svar: Nej.

Spørgsmål: Må man bruge sine egne flyttekasser?

Svar: Nej, det skal være flyttekasser fra det flyttefirma, som skal stå for flytningen.

Spørgsmål: 4-værelses – vil ikke have, kan jeg så få en anden?

Svar: Hvis værelsesantallet ændres, opsiges lejemålet og lejer tilbydes permanent genhusning.

Spørgsmål: Er der valgt, hvilket flyttefirma, der skal flytte vores ting?

Svar: Nej, der har været flytteudbud, men accept med flyttefirma er endnu ikke indgået.

Spørgsmål: Hvilket køkkenfirma skal levere køkkener?

Svar: Svane Køkkenet.

Spørgsmål: Bliver der flere skuffer i de nye køkkener?

Svar: Der bliver 1 skuffesektion i hvert køkken. Der er mulighed for at tilkøbe flere skuffesektioner.

Spørgsmål: Hvis man nu skal bruge noget, man har sendt på opmagasinering, har man så mulighed for at komme til det?

Svar: Ja, det kan aftales direkte med flyttefirmaet.

Spørgsmål: Forventer I, at vi opmagasinerer nogle af vores ting. Jeg tænker at tage det hele med i genhusningslejligheden?

Svar: Vi oplever typisk, at folk begrænser det indbo, man tager med på genhusningen. Øvrigt bohavne opmagasineres. F.eks. opbevares eks. vinter/sommertøj på opmagasineringen.

Spørgsmål: Hvis flyttefirmaet laver skader på vores ting, er de så forsikret?

Svar: Ja, flyttefirmaet er forsikret.

Spørgsmål: Hvor er der cykel parkering fremover og under renoveringen?

Svar: Under renoveringen kan cykelkælderen bruges indtil man fraflytter. Fremover bliver der cykelparkering på forsiden ved opgange og i kældrene.

Spørgsmål: Bliver postkasser, så vi kan tømme indefra?

Svar: Nej, de skal tømmes udefra, og placeres i det fri.

Spørgsmål: Får vi almindelige komfurer igen? Får vi induktion?

Svar: I får som udgangspunkt det samme komfur som I har nu. Hvis der er behov for nyt komfur, er det med induktionskogeplader.

Spørgsmål: Hvor kan vi parkere under renoveringen?

Svar: Mens vi renoverer i afdelingen, er det ikke muligt at parkere i gården eller langs Indre Ringvej. Der henvises til offentlige parkeringspladser.

17 Godkendt af



AnneMette Fairfaks
Afdelingsbestyrelsesformand

boli.nu
Danmarksgade 81
7000 Fredericia

16/2-23 *A. Fairfaks*

Dato

Underskrift



Søren Lind Jensen
Dirigent

boli.nu
Danmarksgade 81
7000 Fredericia

8/2-23 *Søren Lind Jensen*

Dato

Underskrift