

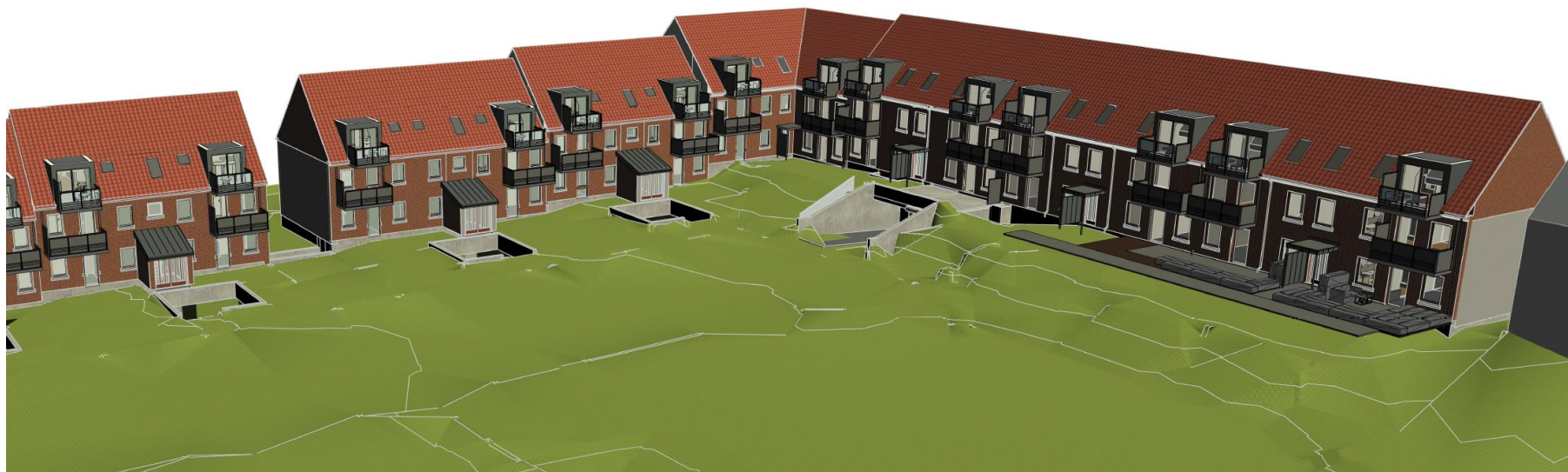
Ekstraordinært afdelingsmøde

Raackmannsgården

Godkendelse af den fysiske
helhedsplan og dermed skema B
2. september 2024



boli.nu
lejeboliger til alle



Velkomst v. afdelingsformand
Harry Holm Nielsen



Valg af dirigent



Dirigent vil gennemgå dagsordenen

Dagsorden

1. Velkomst ved afdelingsformand Harry Holm Nielsen
2. Valg af dirigent
3. Valg af referent
4. Valg af stemmeudvalg
5. Orientering om processen fra godkendt skema A i 2020 og frem til godkendt skema B i 2024. v/ direktør Jens Christian Lybecker
6. Hvorfor er en helhedsplan nødvendig? Orientering om byggesagens omfang og gennemførelse. Herunder orientering om reoveringen /ombygningen inkl. præsentation af de fremtidige lejlighedsplaner. v/ chefkonsulent Anker Schøler Kristensen, Rambøll
7. Præsentation af afdelingens friarealreovering, herunder forventninger til affaldshåndtering og parkeringsforhold
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/affaldshåndtering, sikkerhed omkring byggepladsen i byggeperioden. v/ chefkonsulent Anker Schøler Kristensen, Rambøll
13. Tryghedspakken. v/ administrationschef Kristian Post
14. Orientering om byggesagens samlede økonomi og huslejekonsekvens. v/ direktør Jens Christian Lybecker.
15. Afstemning om godkendelse af grundlag for skema B (dvs. sagens samlede omfang, økonomi og huslejekonsekvens)
16. Eventuelt

Valg af referent



boli.nu
lejeboliger til alle

Valg af stemmeudvalg



boli.nu
lejeboliger til alle

Orientering om processen fra godkendt skema A i 2020 og frem til godkendt skema B i 2024

v/ direktør Jens Christian Lybecker



boli.nu
lejeboliger til alle

Orientering om processen fra godkendt skema A i 2020 og frem til godkendt skema B i 2024

- | | |
|-------------------|--|
| 16. april 2018 | Ansøgning om renoveringsstøtte blev indsendt til Landsbyggefonden |
| 15. oktober 2018 | Landsbyggefonden er på besigtigelse |
| 19. november 2020 | Beboerne godkender skema A |
| 24. juni 2020 | Lokalplan sendes i høring med frist til den 19. august 2020 |
| 5. oktober 2020 | Byrådet vedtager lokalplan som reelt ikke giver mulighed for etablering af altaner |
| 15. januar 2021 | Landsbyggefonden godkender skema A |
| 17. juni 2022 | Dialog med Fredericia Kommune, som munder ud i afslag for etablering af altaner. Herefter dialog og møder med Fredericia Kommune som ender ud i, at boli.nu anmoder om politisk behandling |
| 2. november 2022 | Notat om baggrund for ønsket om etablering af altaner udarbejdes |
| 12. april 2023 | Notat om baggrund for ønsket om etablering af altaner revideres efter dialog med Fredericia kommune |
| 30. maj 2023 | Teknisk udvalg behandler sagen og er indstillet på at give dispensation efter høring |
| August 2023 | Der opnås dispensation |

Orientering om processen fra godkendt skema A i 2020 og frem til godkendt skema B i 2024

- 26. februar 2024 Ansøgt om byggetilladelse. Byggetilladelse afventes
- 28. februar 2024 Der modtages tilbud fra 5 entreprenører. Herefter budgetvurderinger og redegørelse til Landsbyggefonden om yderligere støtte
- 4. juni 2024 Møde i Landsbyggefonden om yderligere støtte og Landsbyggefonden, som har meddelt at Landsbyggefonden har til hensigt at yde væsentlig mere støtte
- 6. juni 2024 Der er indgået betinget accept med CJ A/S
- 2. september 2024 Ekstraordinært afdelingsmøde (dette møde)
- 30. september 2024 Erhvervs- og økonomiudvalgsmøde
- 7. oktober 2024 Byrådsmøde og efterfølgende skal projektet endelig godkendes i Landsbyggefonden.
Herefter er der grundlag for at indgå endelig accept med entreprenøren
Når skema B er godkendt i Landsbyggefonden kan tryghedspakken træde i kraft

Hvorfor er en helhedsplan nødvendig

v/ chefkonsulent Anker Schøler Kristensen, Rambøll



Hvorfor er en helhedsplan nødvendig

Tænke i helheder

- Fremtidssikring af afdelingen
- Fremtidssikring af lejlighedsindretninger
- Fornyelse af de tekniske installationer
- Forbedring af friarealer
- Affaldshåndtering
- Andre forhold der kan fremme afdelingens langsigtede konkurrenceevne



Hvorfor er en helhedsplan nødvendig

Betingelser for støtte

- Helhedsplan
- Byggeteknisk dokumentation
- Driftsøkonomisk begrundelse for støtte
- Organisationens eget bidrag
- Fremtidig husleje afstemt efter markedslejen



Strategi for fremtidssikring

- Pavilloner ved indgange ved Norgesgade fjernes
- Øget dagslysindfald og reduceret varmetab i lejlighederne, ved udskiftning af vinduer til type med smal ramme.
Vinduer mod Norgesgade og Sjællandsgade udføres med forbedret lyddæmpning.
- Etablering af terrasser mod gårdrum i stueplan.
(dog ikke i Norgesgade 15A mf. og Norgesgade 23 tv.).
- Etablering af altaner mod gårdrum på 1. sal.
(dog ikke i Norgesgade 15A mf. og Norgesgade 23 tv.).
- Etablering af større kvist i tagetage samt altan på 2. sal.
(dog ikke i Norgesgade 15A mf. og Norgesgade 23 tv.).
- Udskiftning af køkkener, og der åbnes op mellem stue og køkken.
I nogle lejligheder har det været nødvendigt at bytte rundt på værelse og køkken.
- Udskiftning af badeværelser inkl. nødvendige installationer.
- Ventilationsanlæg for optimering af indeklime.
- Optimering af udearealerne.



Fremtidssikring af lejlighedsindretning

Lejligheder i stueetagen

Lejligheder i stueetagen er i dag med forbedret tilgængelighed for bevægelseshæmmede. I forbindelse med renoveringen optimeres indretningen på badeværelserne og i køkkenet for bedst mulig opfyldelse af principper for tilgængelige boliger for en selvhjulpen kørestolsbruger.

Der forberedes installationsmæssigt til vaskemaskine og kondensstørretumbler.

Der ændres ikke på lejlighedsskel, og lejlighederne bibeholder derfor deres nuværende størrelse.



Fremtidssikring af lejlighedsindretning

Lejligheder på 1. sal og 2. sal

Der ændres ikke på lejlighedsskel, og lejlighederne bibeholder derfor deres nuværende størrelse, dog med mindre tillæg pga. større kviste på 2. sal.

Hvor det er muligt forberedes der installationsmæssigt til vaskemaskine og kondensstørretumbler.

Forberedes i alle lejligheder på 1. sal.

Forberedes i følgende lejligheder på 2. sal:

Sjællandsgade 38, 2. th

Sjællandsgade 36, 2. tv og 2. th

Sjællandsgade 34, 2. tv og 2. th

Norgesgade 15A, 2. th

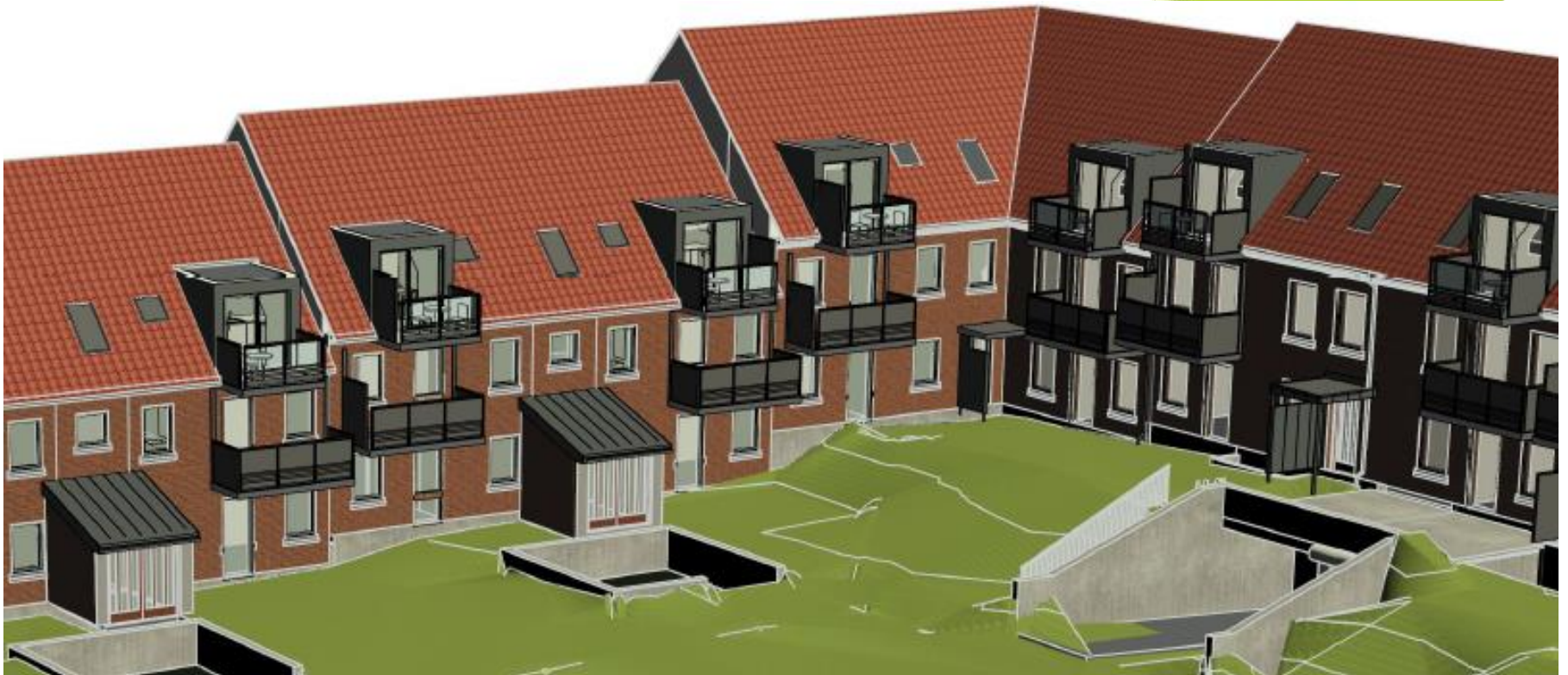


Orientering om byggesagens omfang og gennemførelse

v/ chefkonsulent Anker Schøler Kristensen, Rambøll



boli.nu
lejeboliger til alle



Kloak

- Der er udført tv-inspektion i kloakledningerne.
- Der er behov for lokale og mindre reparationer af kloak.
- Der udføres kloak for afvanding af altaner og riste mellem terrasser og facade.



Vinduer og døre

- Alle vinduer udskiftes til lavenergigruder med smalle rammer
- Alle tagvinduer udskiftes
- Nye døre til terrasser og altaner med indvendig greb



Altaner og kviste



Raackmannsgården

Alle visualiseringer af byggeriet er vejledende. De er primært udarbejdet med henblik på at illustrere helhedsoplevelsen af byggeriets stil og stemning. Da projektet er under udvikling kan detaljer som materialer, overflader, montageprincipper og lignende blive ændret.



Lejligheder generelt

- Nyt badeværelse med skab under vask og lys over spejl (fliser på alle vægge, ses dog ikke på illustrationer)
- Udskiftning af køkkener, og der åbnes op mellem stue og køkken. Det vil i nogle lejligheder være nødvendig at bytte rundt på værelse og køkken – fremgår af typetegninger
- Nyt entregulv og nyt gulv, der hvor køkken flyttes til andet rum
- Slibning af øvrige gulve
- Linoleumsgulv i alle køkkener
- Nye skabe i entre
- Total malerstandsættelse



Installationer i lejligheder

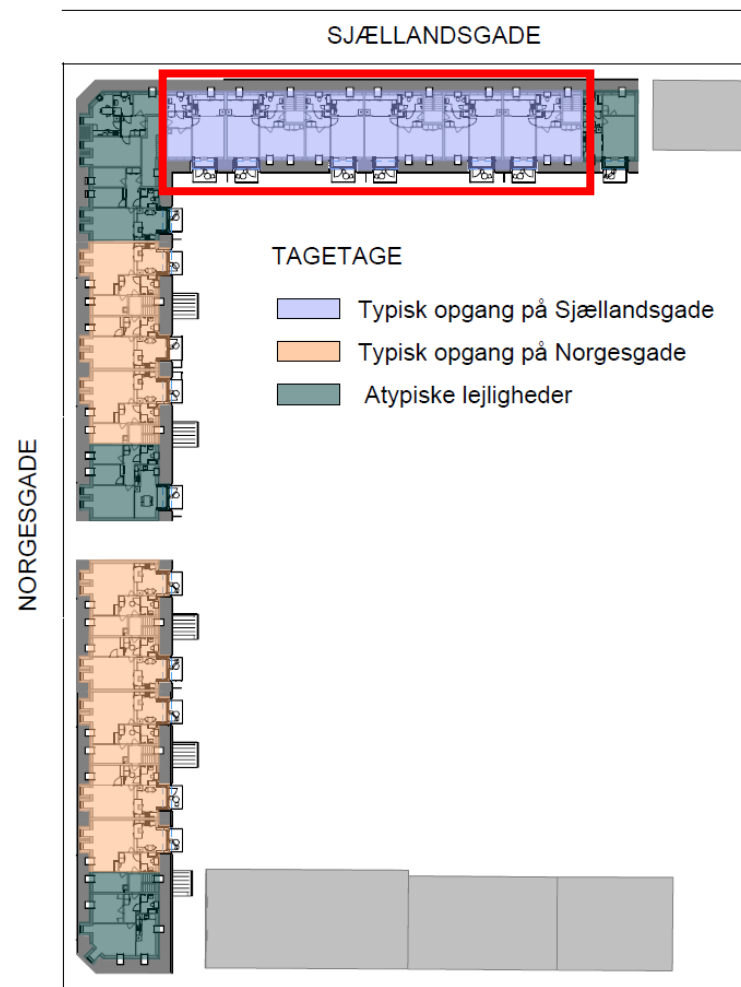
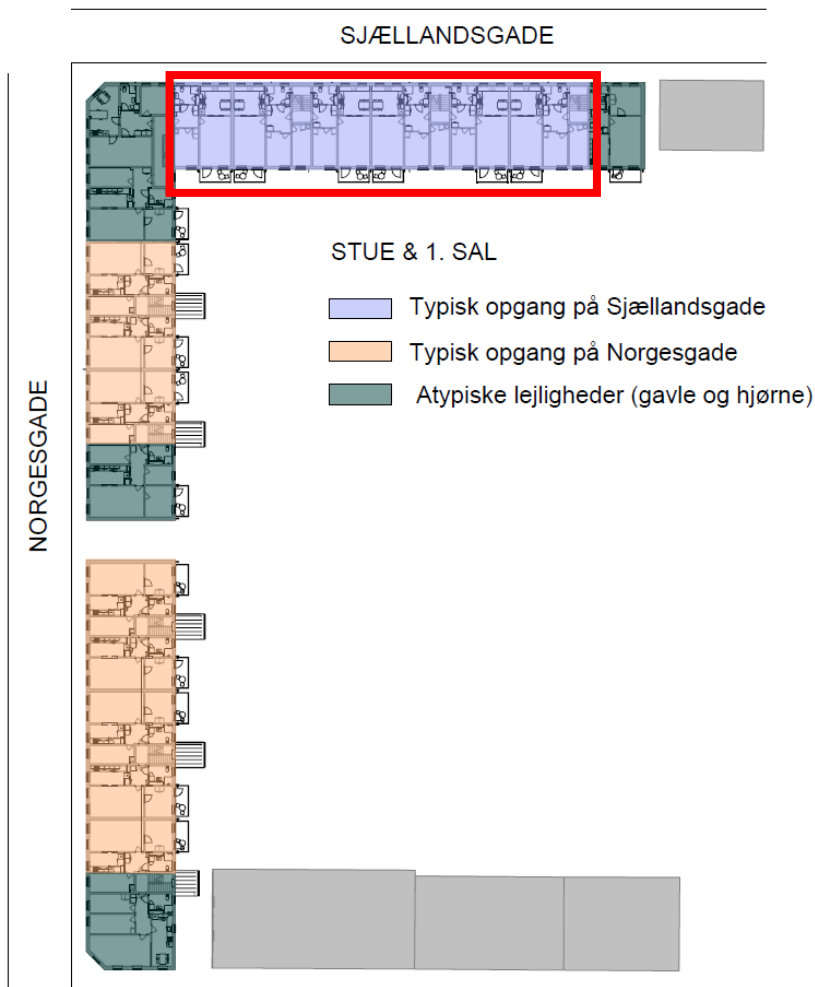
- Nye faldstammer med nyt gulvafløb i badeværelse
- Gulvarme på badeværelse
- Nye brugsvandsinstallationer
- Nyt sanitet
- Decentral ventilationsanlæg placeret i skab i entre. Der bliver udsugning i badeværelse og køkken, og indblæsning i opholdsrum
- Renovering/supplering af el- installationer i køkkenet og i badeværelset
- Udskiftning af stikkontakter og afbrydere i hele lejligheden
- Udvendig stikkontakt ved altan og terrasser



Principløsninger for
lejligheder, køkkener
og badeværelser



Typisk opgang Sjællandsgade



Typisk opgang Sjællandsgade



Opgang 38
Sjællandsgade 38, 2. th

Opgang 36
Sjællandsgade 36, 2. th

Opgang 34
Sjællandsgade 34, 2. th

Opgang 36
Sjællandsgade 36, 2. tv

Opgang 34
Sjællandsgade 34, 2. tv

Opgang 15A
Norgesgade 15A, 2. th
(trappeopgang er anderledes)



Opgang 38
Sjællandsgade 38, st tv

Opgang 36
Sjællandsgade 36, st tv
Sjællandsgade 36, 1. th

Opgang 34
Sjællandsgade 34, st tv
Sjællandsgade 34, 1. th

Opgang 38
Sjællandsgade 38, 1. th

Opgang 36
Sjællandsgade 36, st th
Sjællandsgade 36, 1. tv

Opgang 34
Sjællandsgade 34, st th
Sjællandsgade 34, 1. tv

Opgang 15A
Norgesgade 15A, st th (trappeopgang er anderledes)
Norgesgade 15A, 1. th (trappeopgang er anderledes)

NOTE

Generelt: Tegningerne er gælder for principielt ens opgange og lejligheder hvad angår overordnet princip for køkken og badeværelse. Mindre variationer i indretningen forekommer.

NOTE

Generelt: Tegningerne er gælder for principielt ens opgange og lejligheder hvad angår overordnet princip for køkken og badeværelse. Mindre variationer i indretningen forekommer. Entre: Garderobe-, teknik- og EL-skabes placering varierer på etagerne. Tekniskakke: størrelse og placering varierer på etagerne.

Raackmannsgården

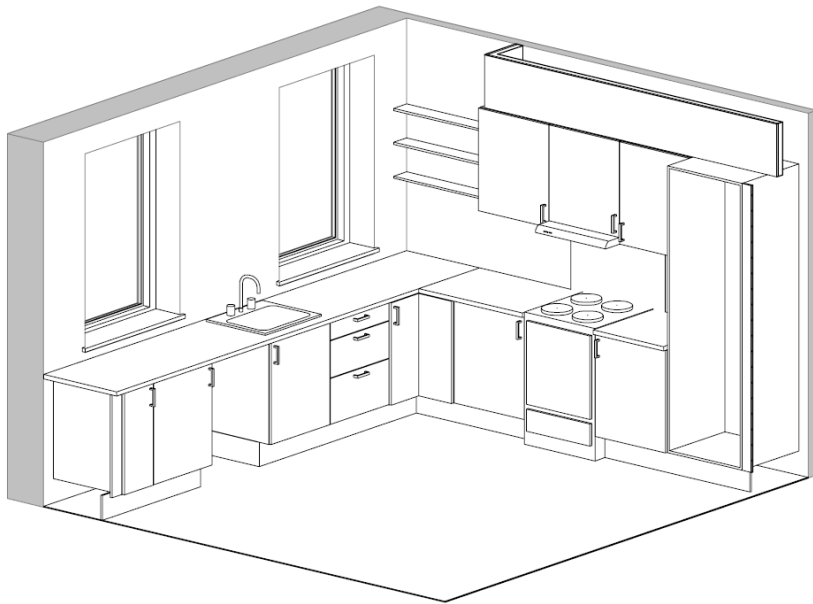
Alle visualiseringer af byggeriet er vejledende. De er primært udarbejdet med henblik på at illustrere helhedsoplevelsen af byggeriets stil og stemning. Da projektet er under udvikling kan detaljer som materialer, overflader, montageprincipper og lignende blive ændret.



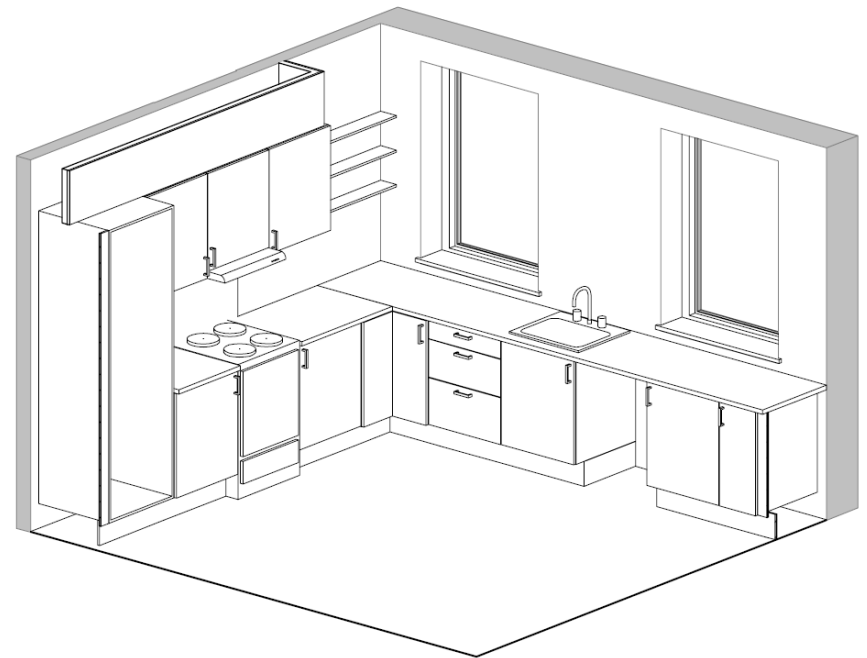
Typisk opgang Sjællandsgade st. og 1. sal



Typisk opgang Sjællandsgade st. og 1. sal



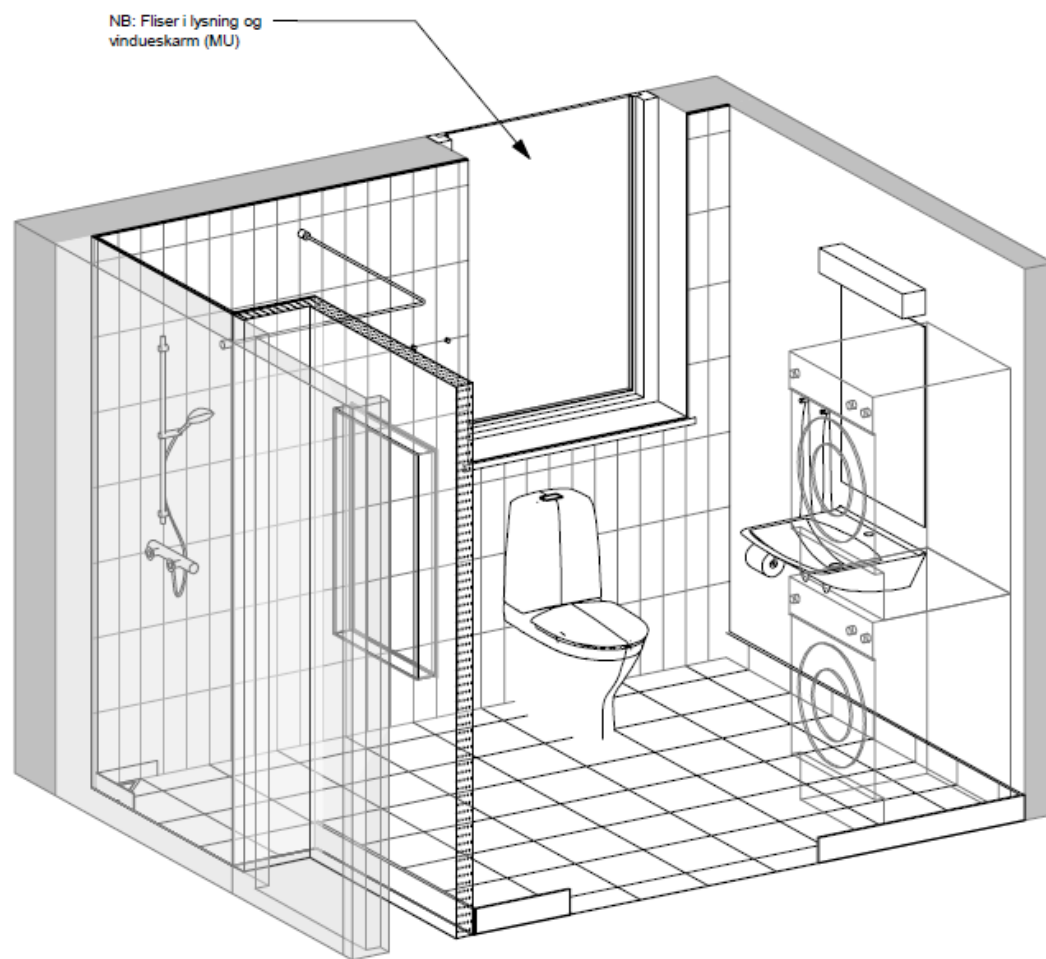
Køkken type K2 - Isometri



Køkken type K3 - Isometri



Typisk opgang Sjællandsgade st. og 1. sal



Badeværelsestype B1

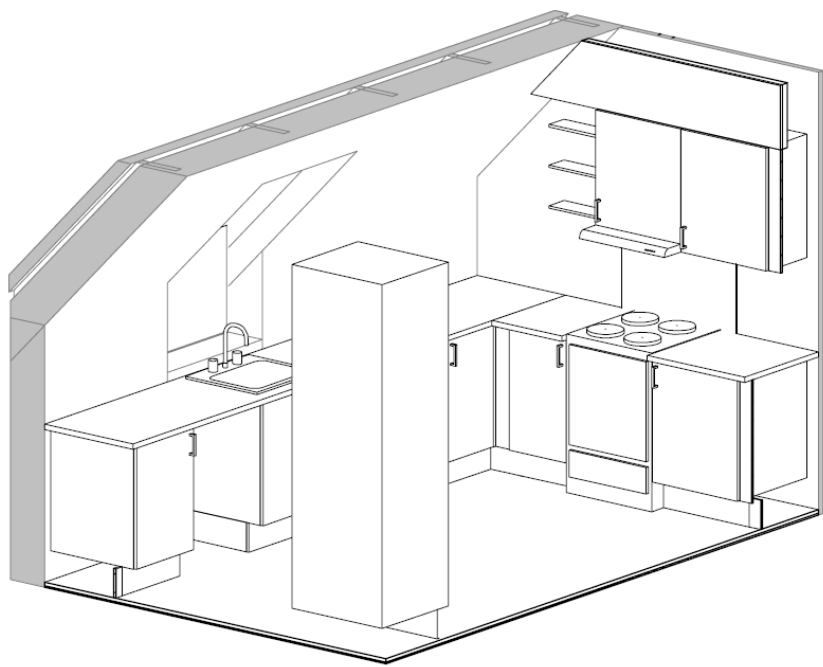
Vaskemaskine og kondenstørretumbler er ikke indeholdt



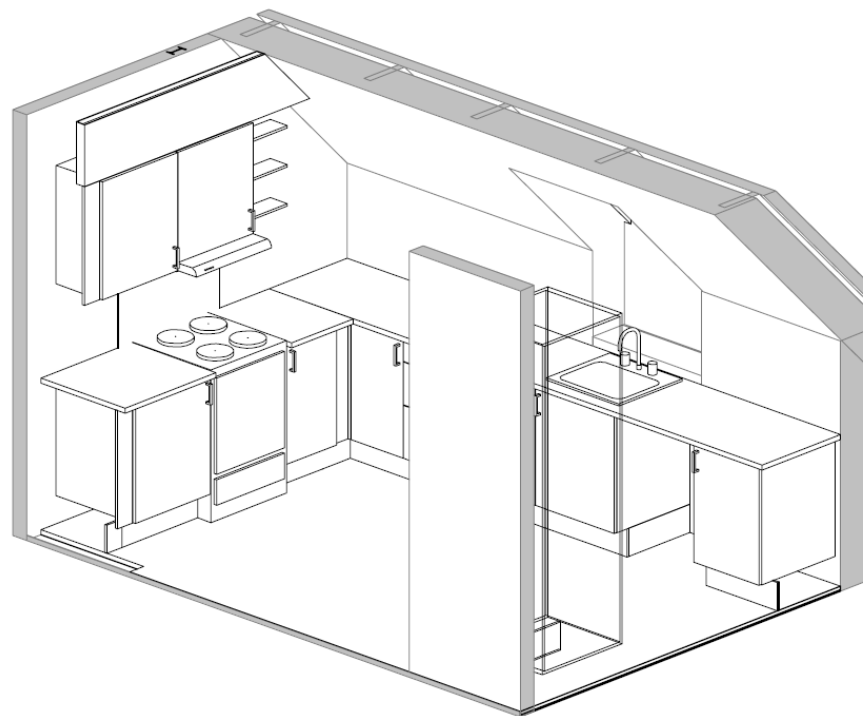
Typisk opgang Sjællandsgade 2. sal



Typisk opgang Sjællandsgade 2. sal



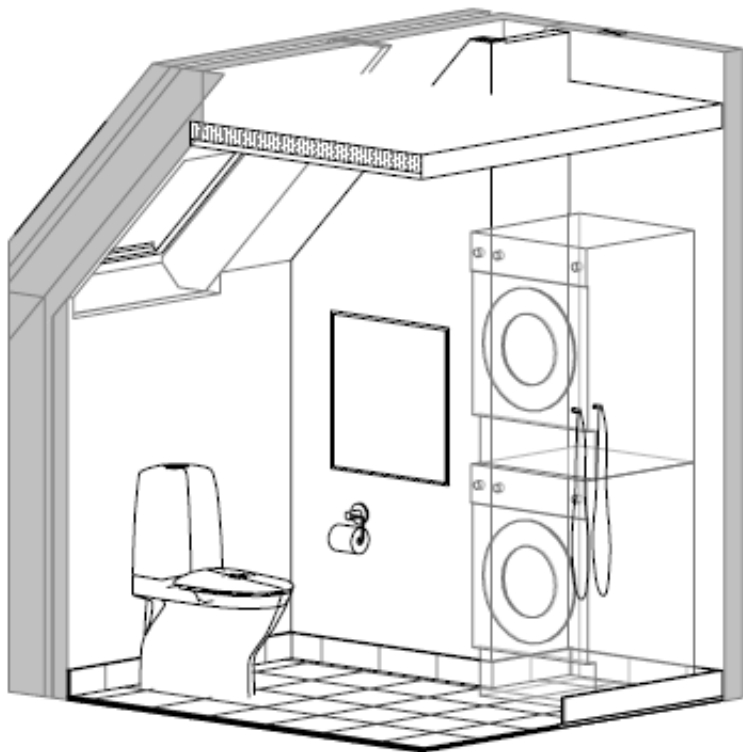
Køkken type K10 - Isometri



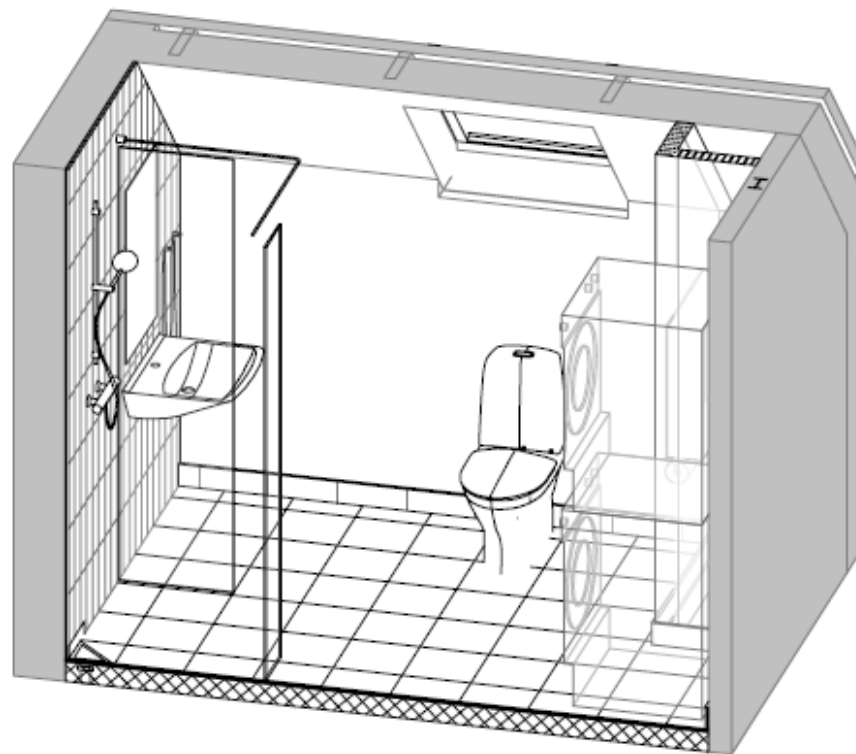
Køkken type K11 - Isometri



Typisk opgang Sjællandsgade 2. sal



Badeværelsestype B4

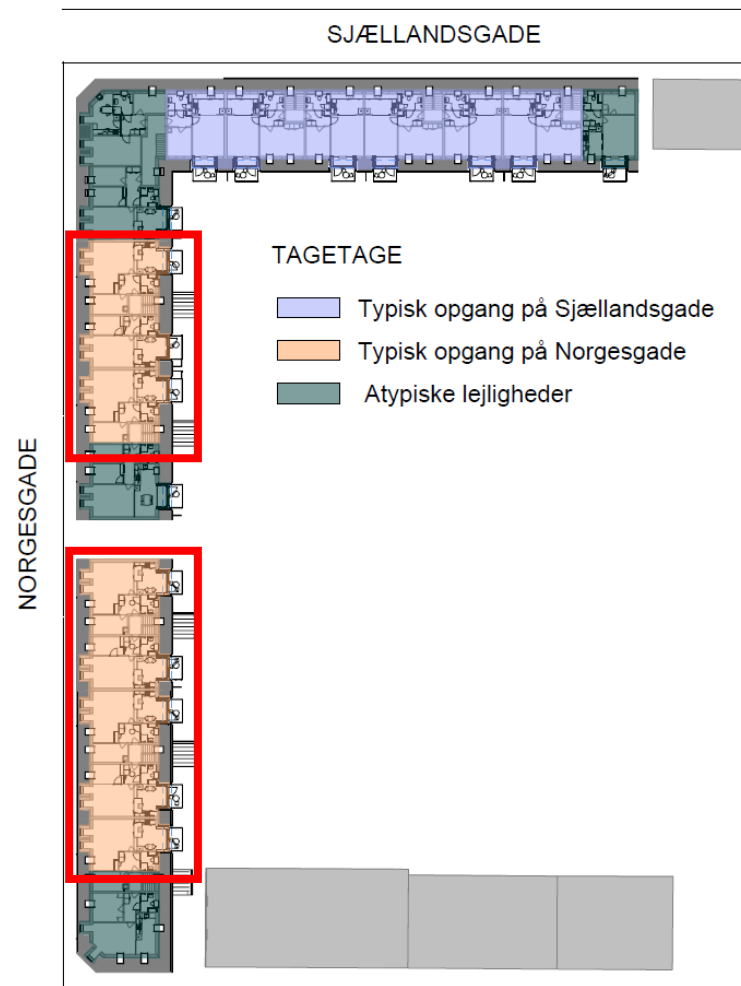
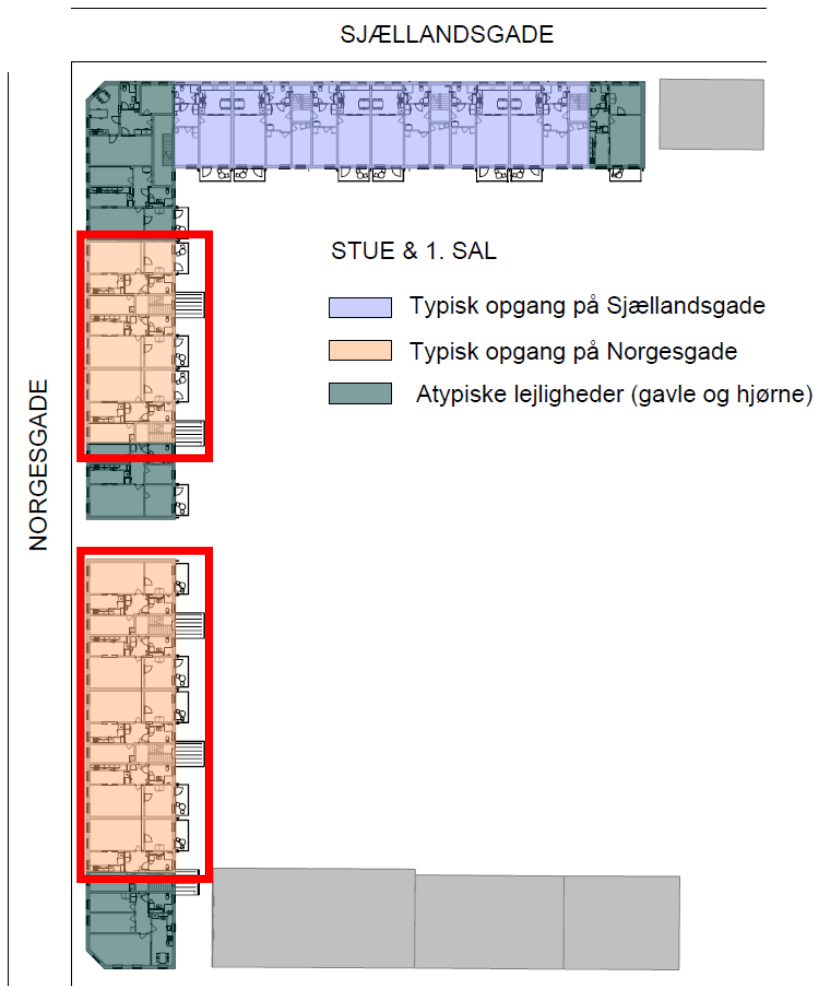


Badeværelsestype B4

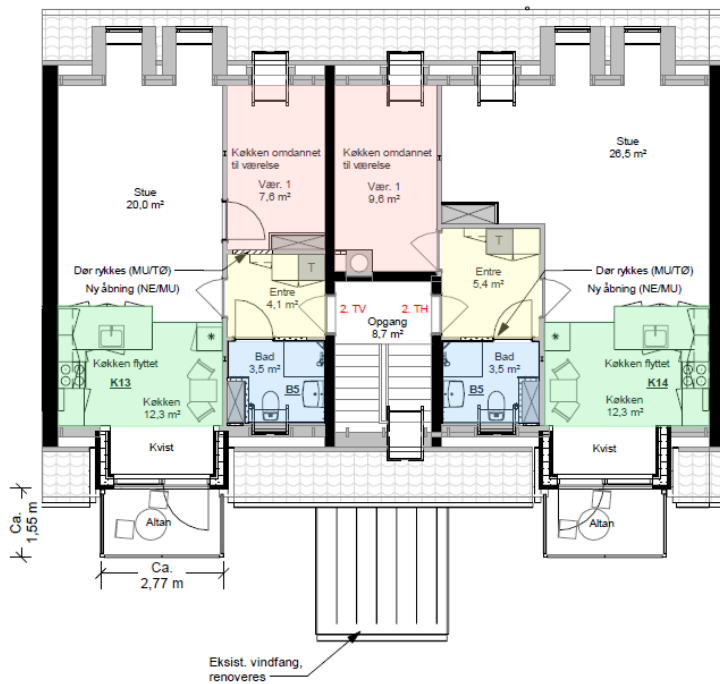
Vaskemaskine og kondensørretumbler er ikke indeholdt



Typisk opgang Norgesgade



Typisk opgang Norgesgade



Opgang 15B
Norgesgade 15B, 2. tv

Opgang 17
Norgesgade 17, 2. th

Opgang 19
Norgesgade 19, 2. tv

Opgang 21
Norgesgade 21, 2. tv

Opgang 15B
Norgesgade 15B, 2. th

Opgang 19
Norgesgade 19, 2. th

Opgang 21
Norgesgade 21, 2. th

Opgang 23
Norgesgade 23, 2. th

NOTE

Generelt: Tegningerne er gælder for principielt ens opgange og lejligheder hvad angår overordnet princip for køkken og badeværelse. Mindre variationer i indretningen forekommer.



Opgang 15B
Norgesgade 15B, st tv
Norgesgade 15B, 1. tv

Opgang 19
Norgesgade 19, st tv
Norgesgade 19, 1. tv

Opgang 21
Norgesgade 21, st tv
Norgesgade 21, 1. tv

Opgang 15B
Norgesgade 15B, st th
Norgesgade 15B, 1. th

Opgang 17
Norgesgade 17, st th
Norgesgade 17, 1. th

Opgang 19
Norgesgade 19, st th
Norgesgade 19, 1. th

Opgang 21
Norgesgade 21, st th
Norgesgade 21, 1. th

Opgang 23
Norgesgade 23, st th
Norgesgade 23, 1. th

NOTE

Generelt: Tegningerne er gælder for principielt ens opgange og lejligheder hvad angår overordnet princip for køkken og badeværelse. Mindre variationer i indretningen forekommer. Entre: Garderobe-, teknik- og EL-skabes placering varierer på etagerne. Tekniskskabe: størrelse og placering varierer på etagerne.

Raackmannsgården

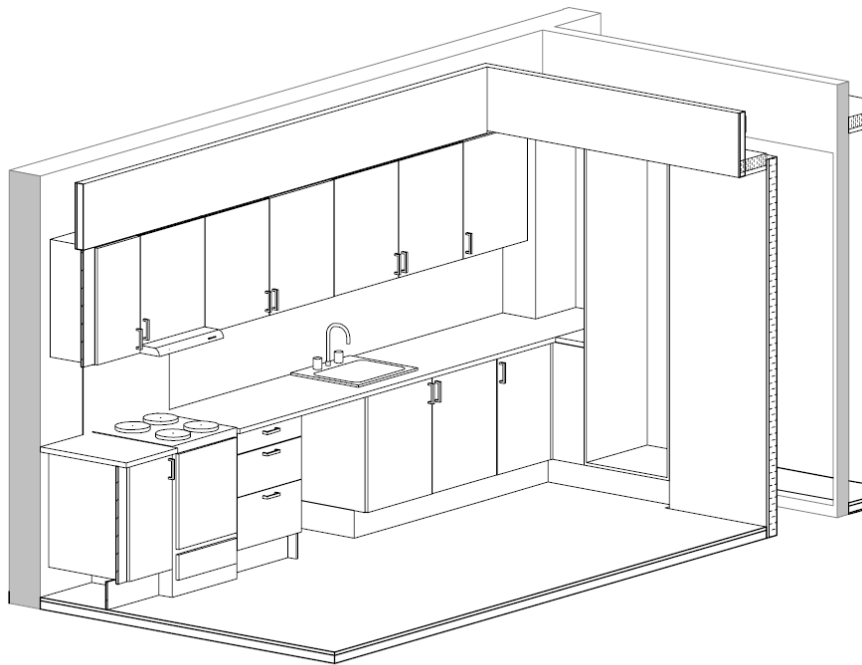
Alle visualiseringer af byggeriet er vejledende. De er primært udarbejdet med henblik på at illustrere helhedsoplevelsen af byggeriets stil og stemning. Da projektet er under udvikling kan detaljer som materialer, overflader, montageprincipper og lignende blive ændret.



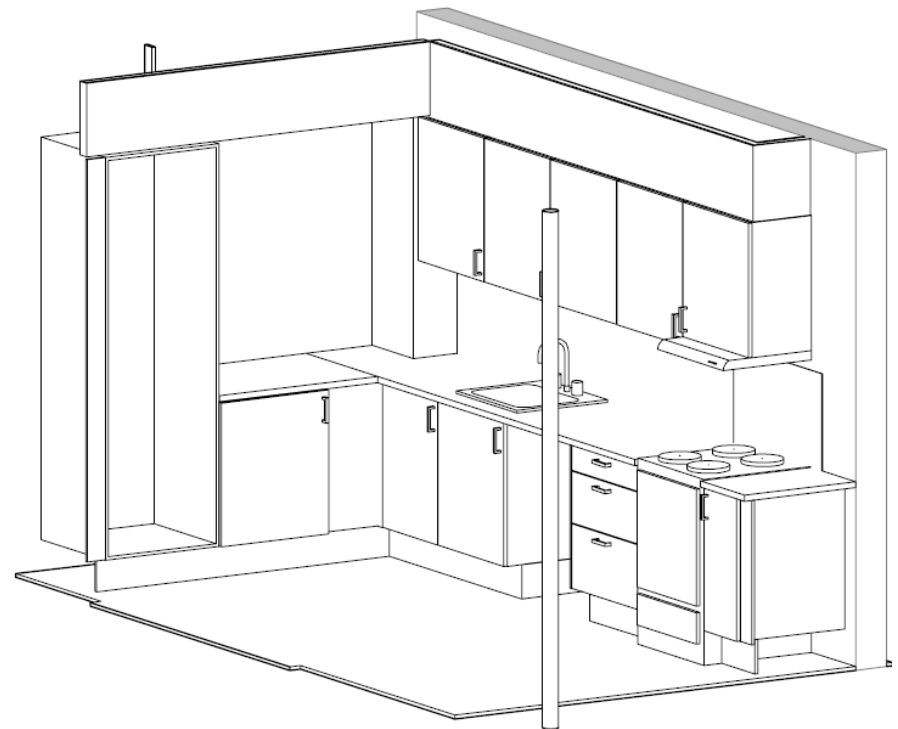
Typisk opgang Norgesgade st. og 1. sal



Typisk opgang Norgesgade st. og 1. sal



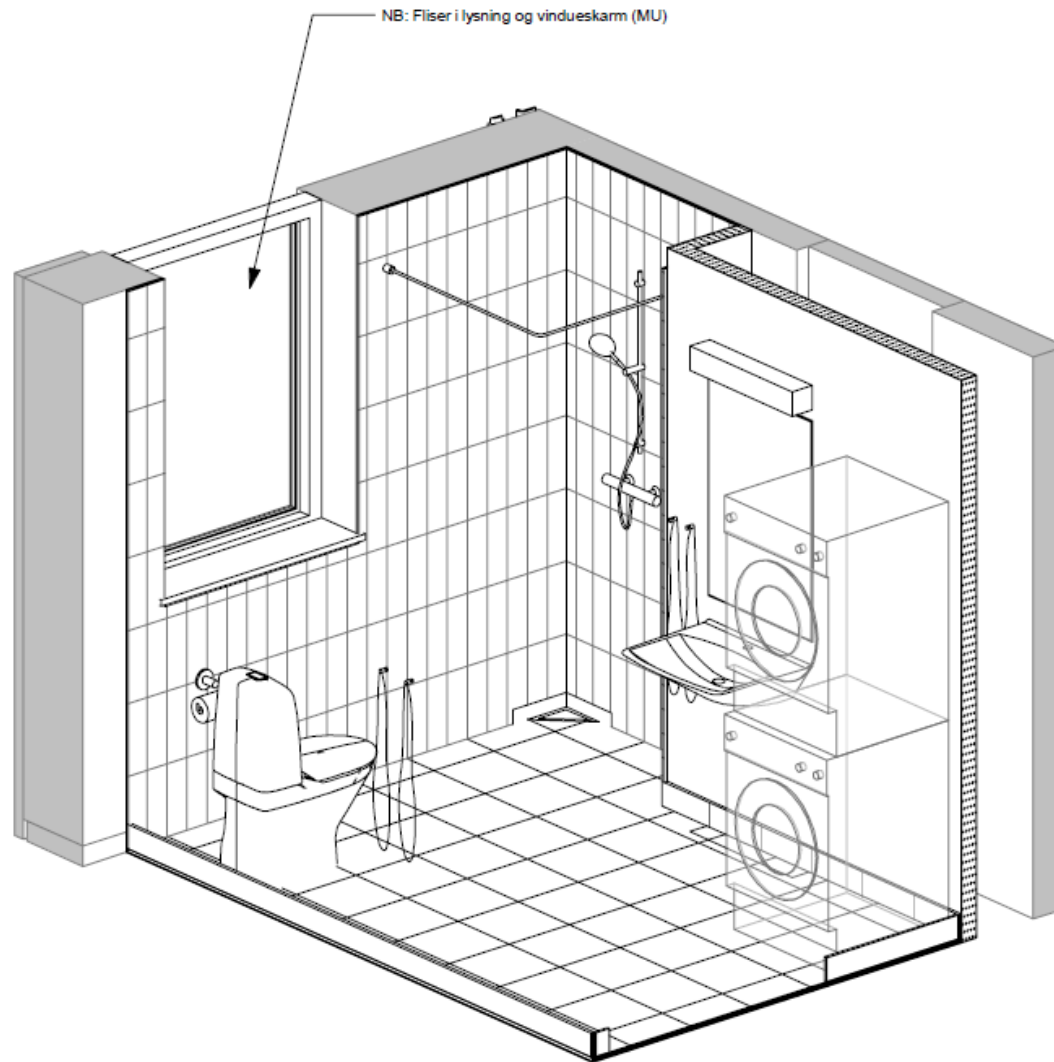
Køkken type K7 - Isometri



Køkken type K6 - Isometri



Typisk opgang Norgesgade st. og 1. sal



Badeværelsestype B2

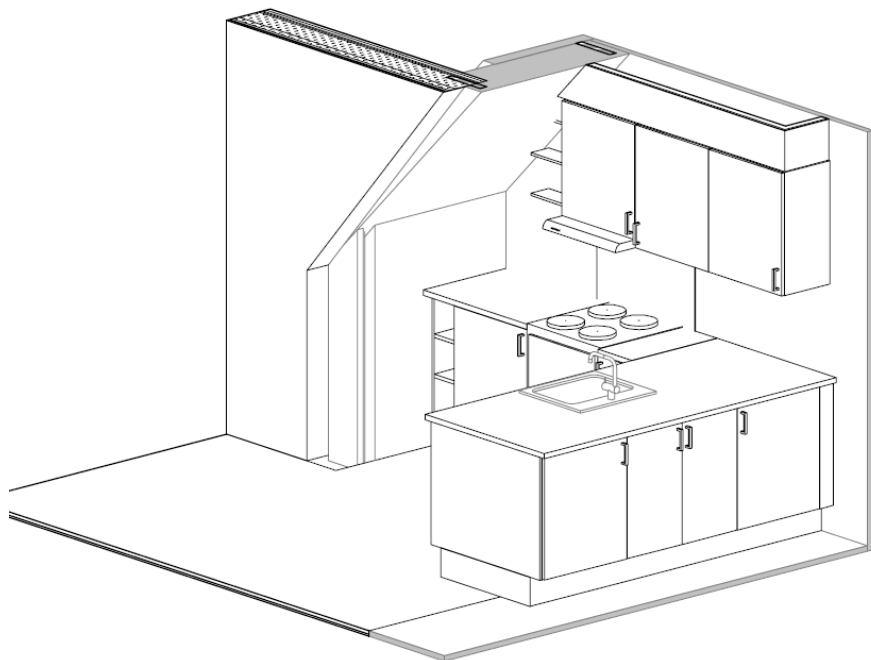
Vaskemaskine og kondenstørretumbler er ikke indeholdt



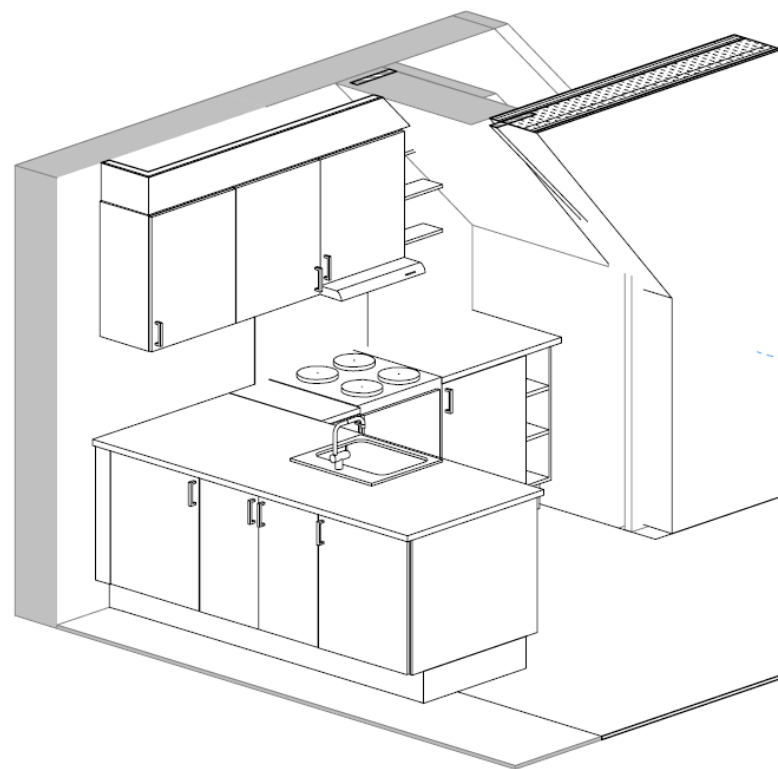
Typisk opgang Norgesgade 2. sal



Typisk opgang Norgesgade 2. sal



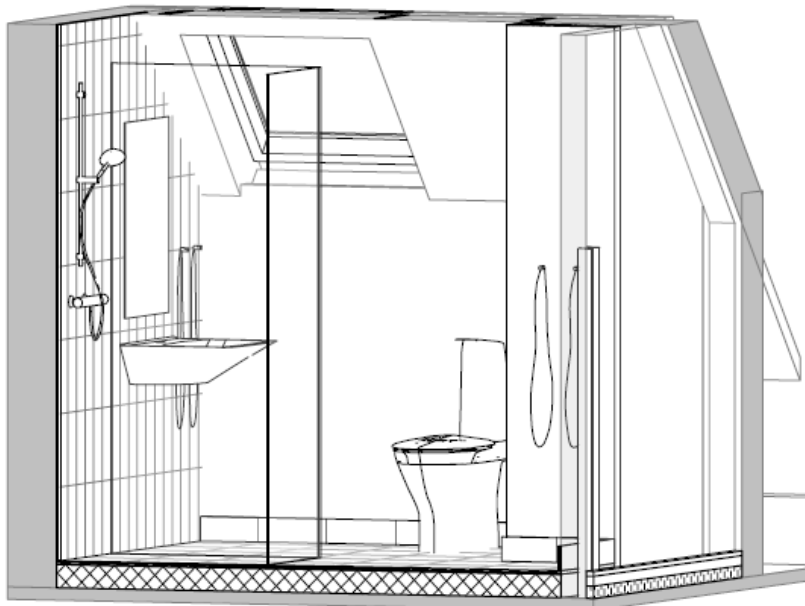
Køkken type K13 - Isometri



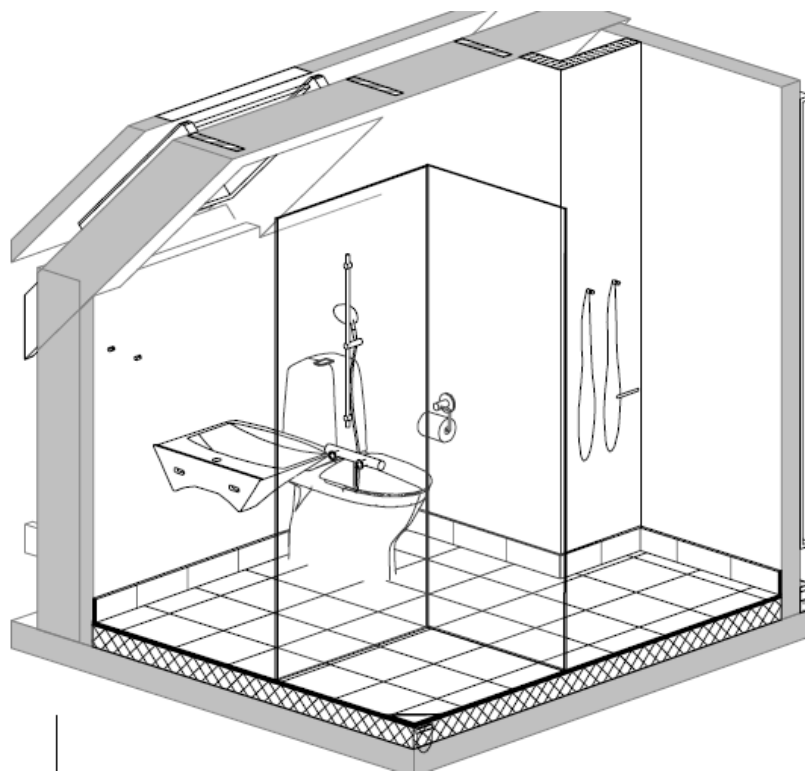
Køkken type K14 - Isometri



Typisk opgang Norgesgade 2. sal



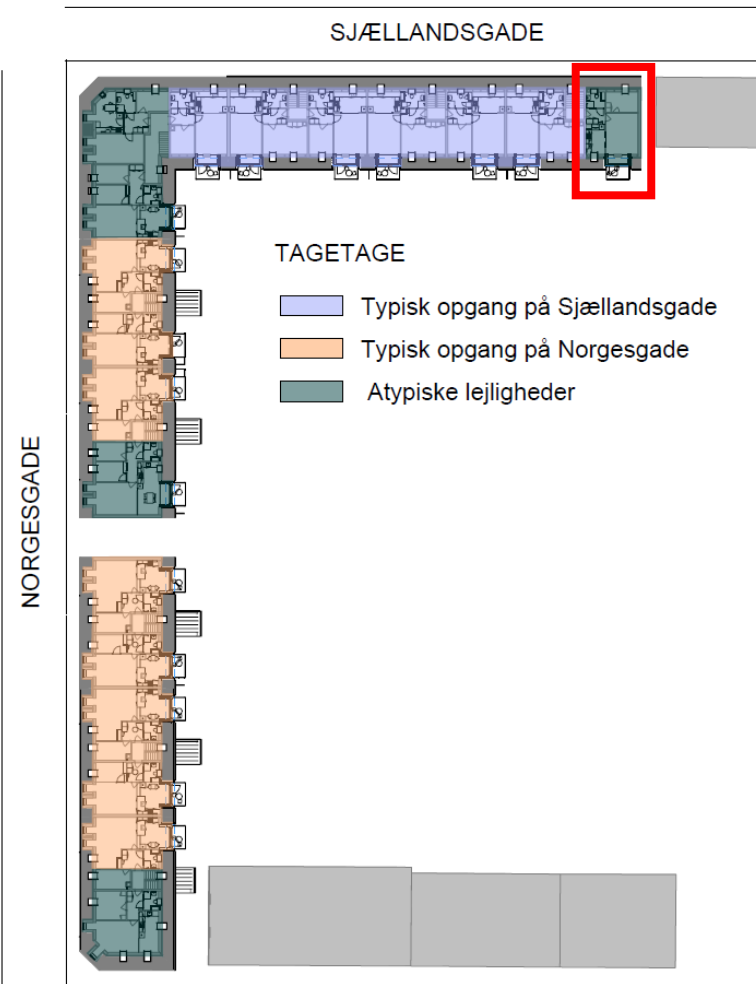
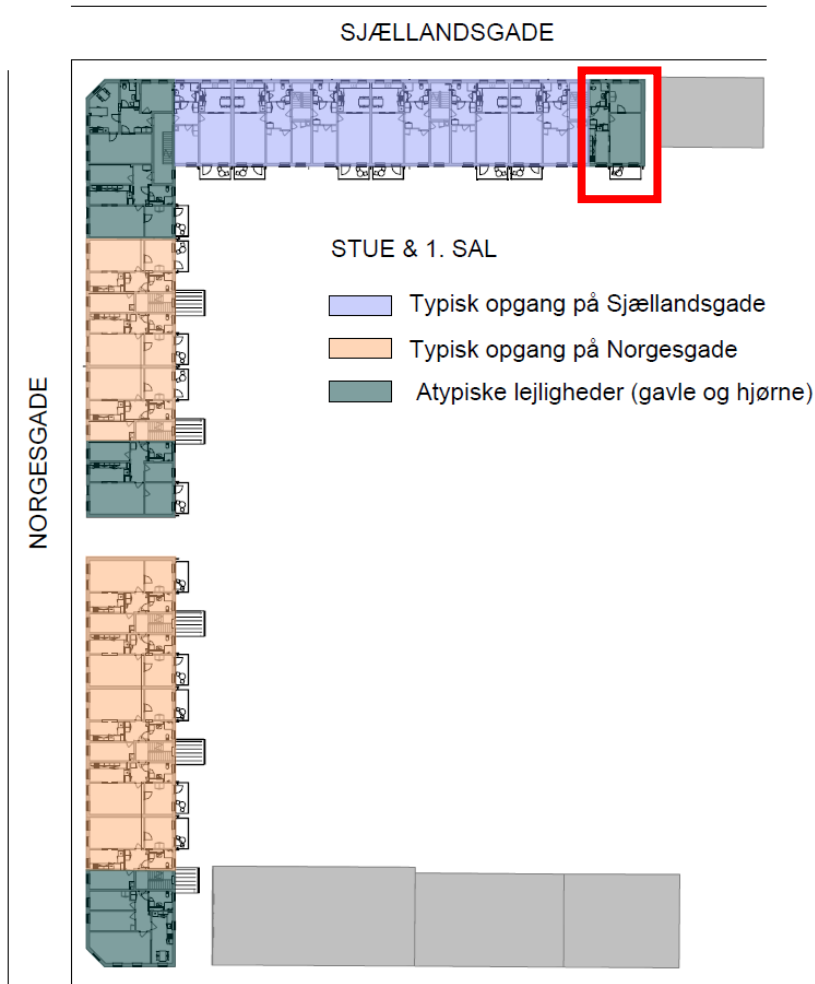
Badeværelsestype B5



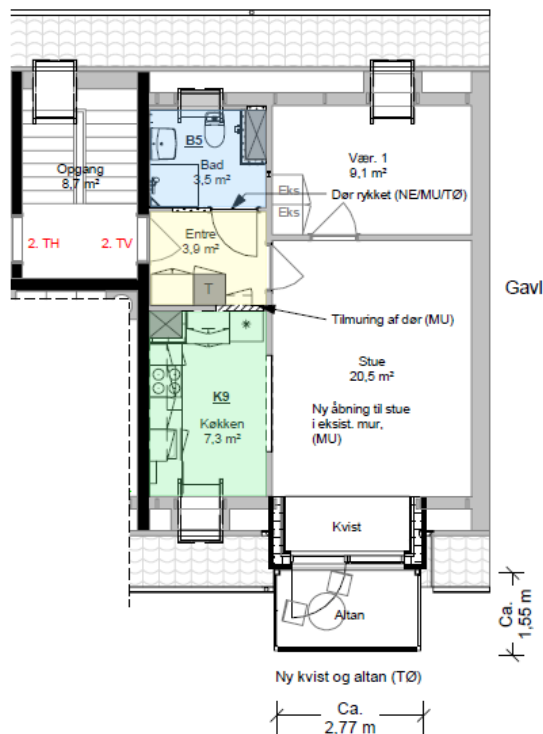
Badeværelsestype B5



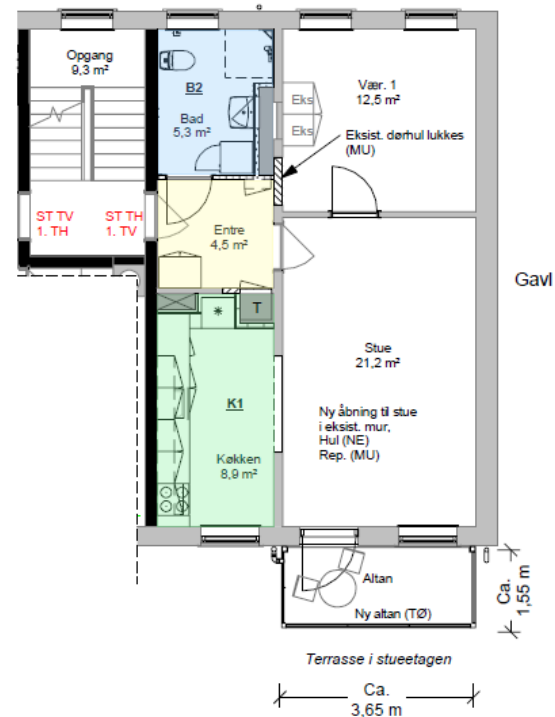
Atypisk opgang Sjællandsgade



Atypisk opgang Sjællandsgade 38



Opgang 38
Sjællandsgade 38, 2. tv



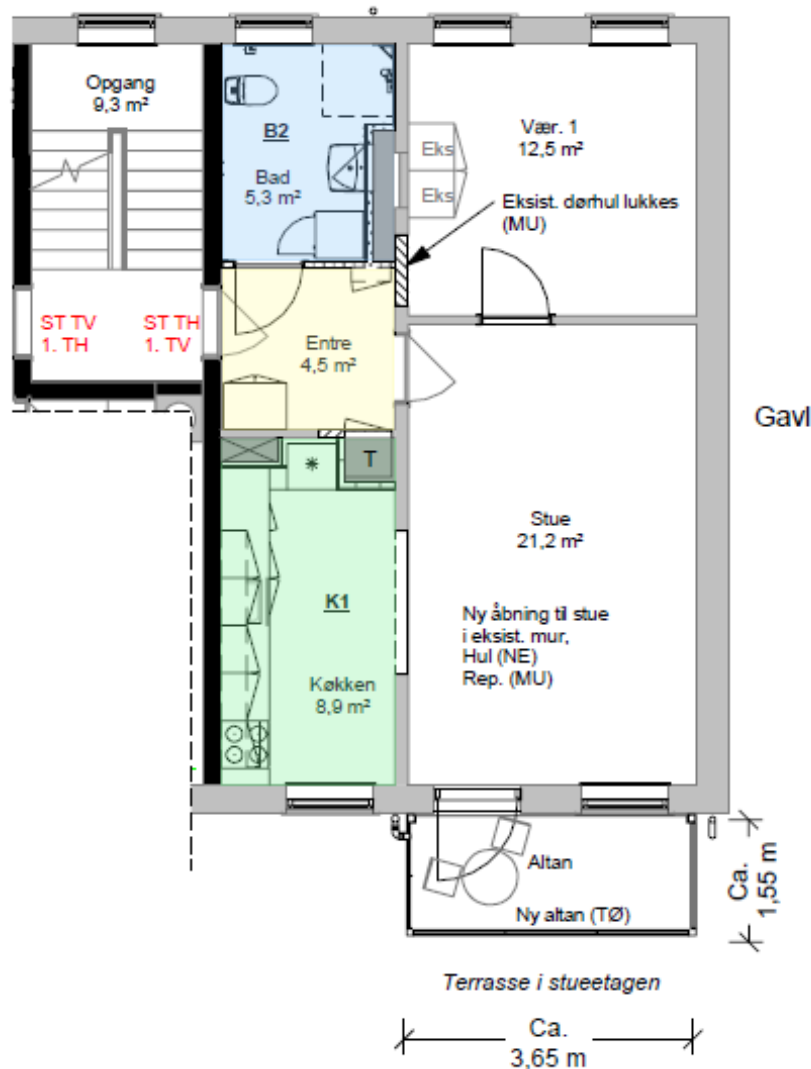
Opgang 38
Sjællandsgade 38, st th
Sjællandsgade 38, 1. tv

NOTE

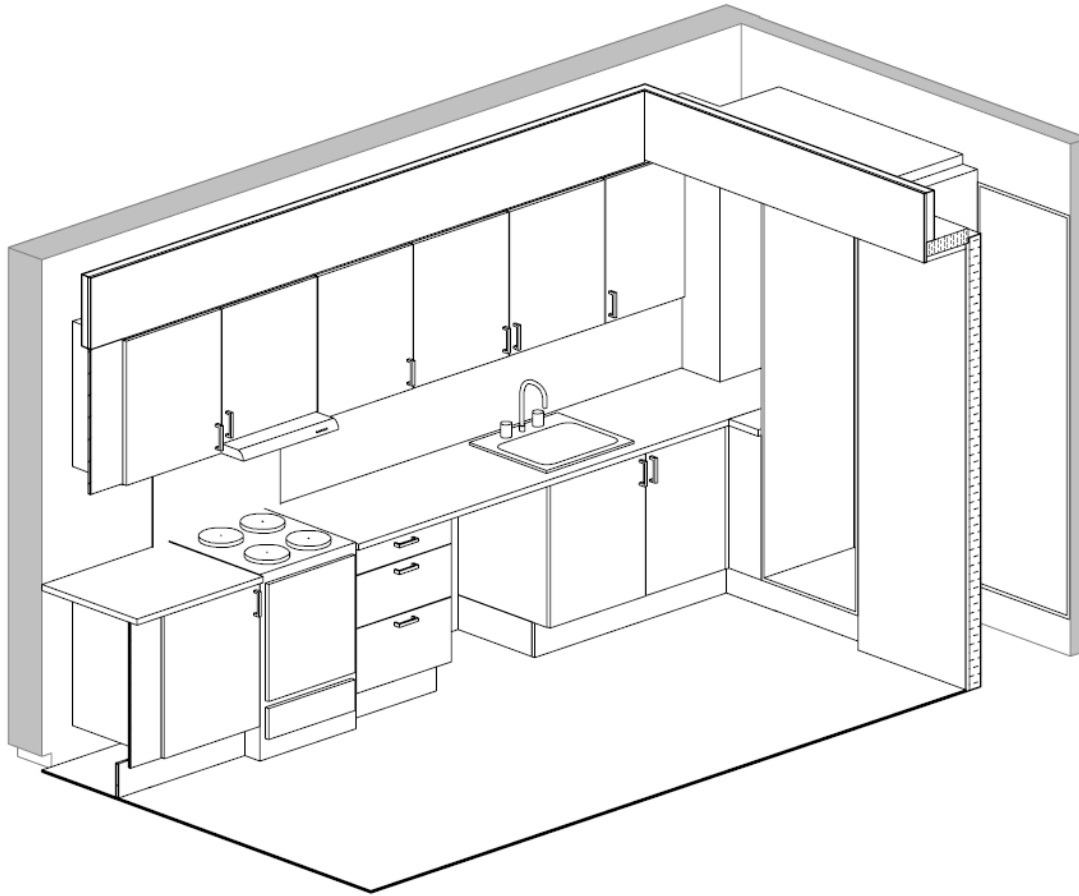
Generelt: Tegningerne er gælder for principielt ens opgange og lejligheder hvad angår overordnet princip for køkken og badeværelse. Mindre variationer i indretningen forekommer.
Teknikskakte: størrelse i køkken varierer på etagerne.



Atypisk opgang Sjællandsgade 38 st. og 1. sal



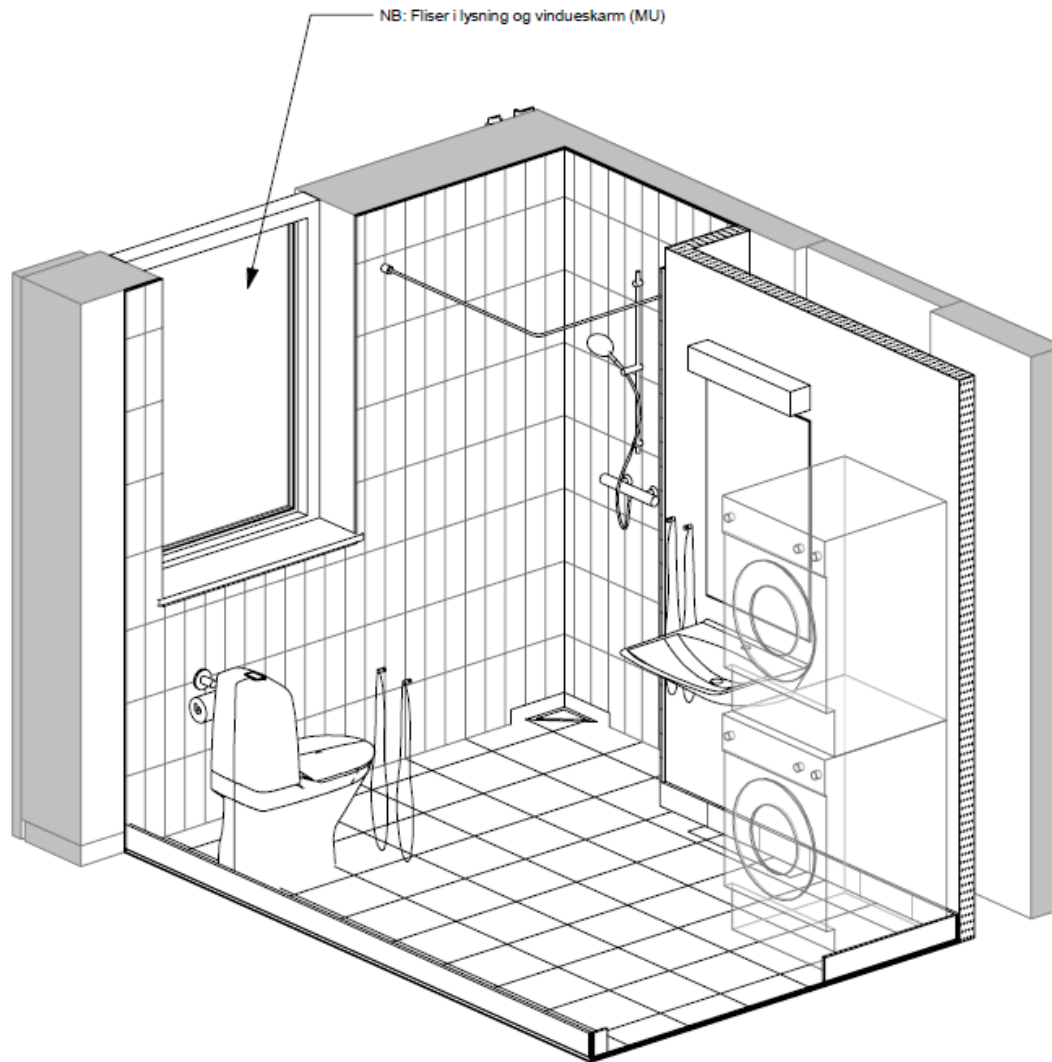
Atypisk opgang Sjællandsgade 38 st. og 1. sal



Køkken type K1 - Isometri



Atypisk opgang Sjællandsgade 38 st. og 1. sal

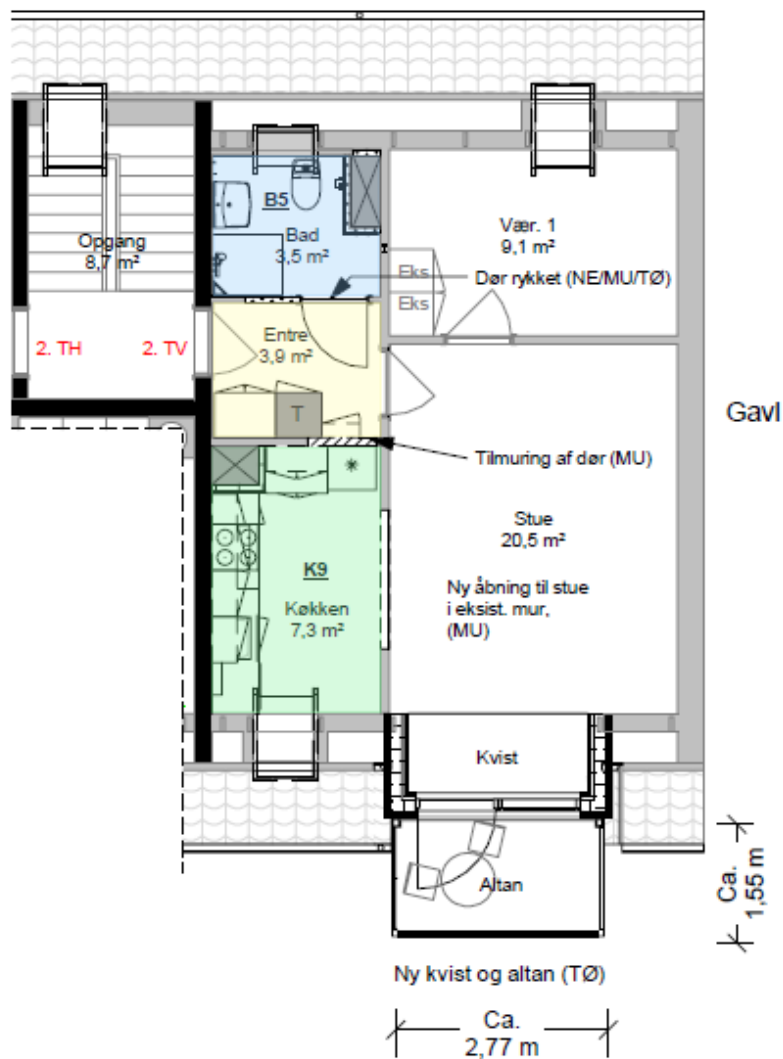


Badeværelsestype B2

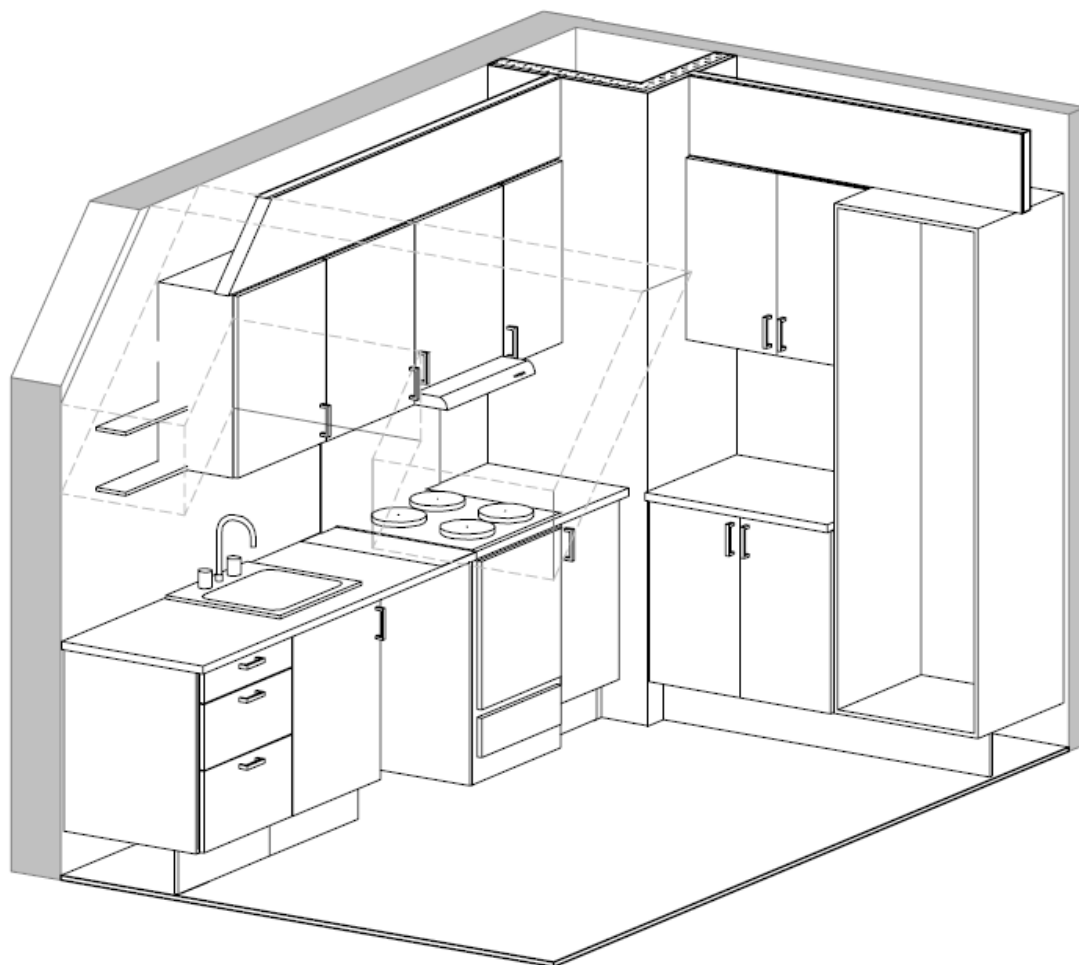
Vaskemaskine og kondensørretumbler er ikke indeholdt



Atypisk opgang Sjællandsgade 38 2. tv



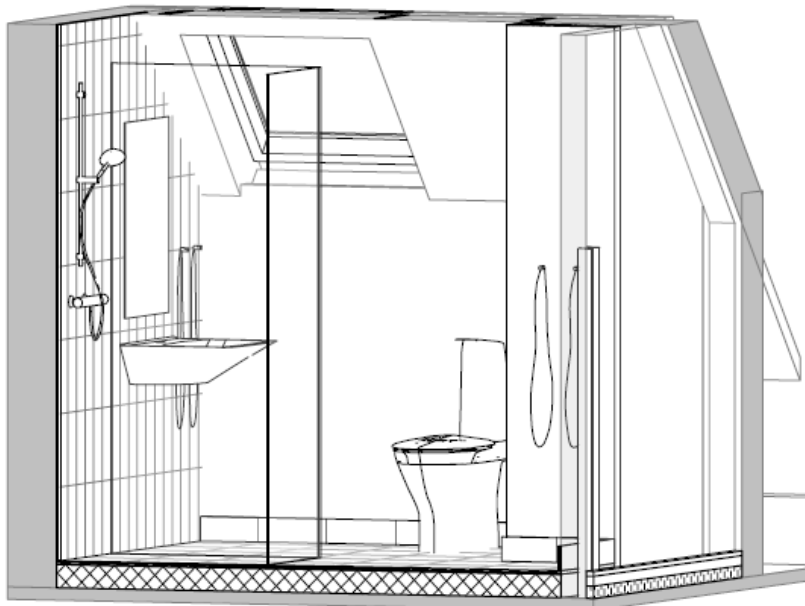
Atypisk opgang Sjællandsgade 38 2. tv



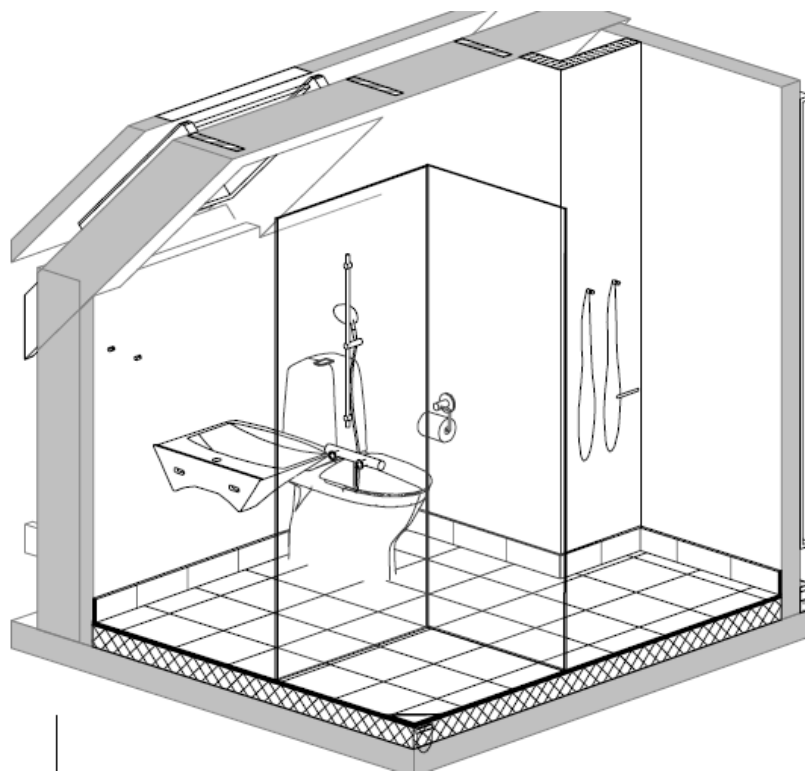
Køkken type K9 - Isometri



Atypisk opgang Sjællandsgade 38 2. tv



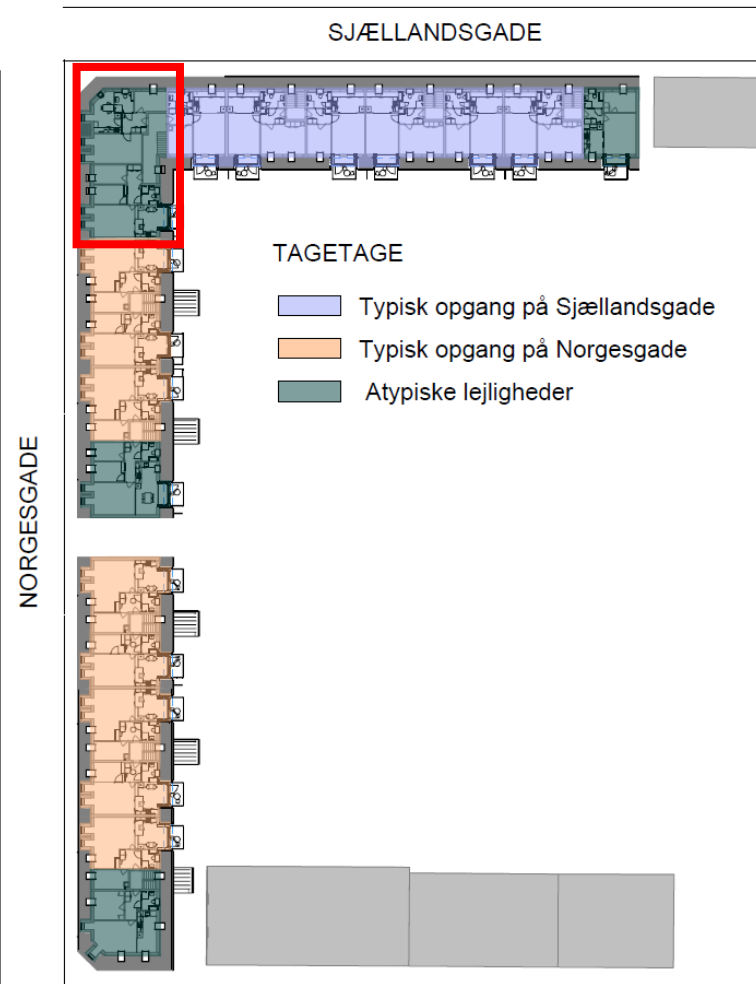
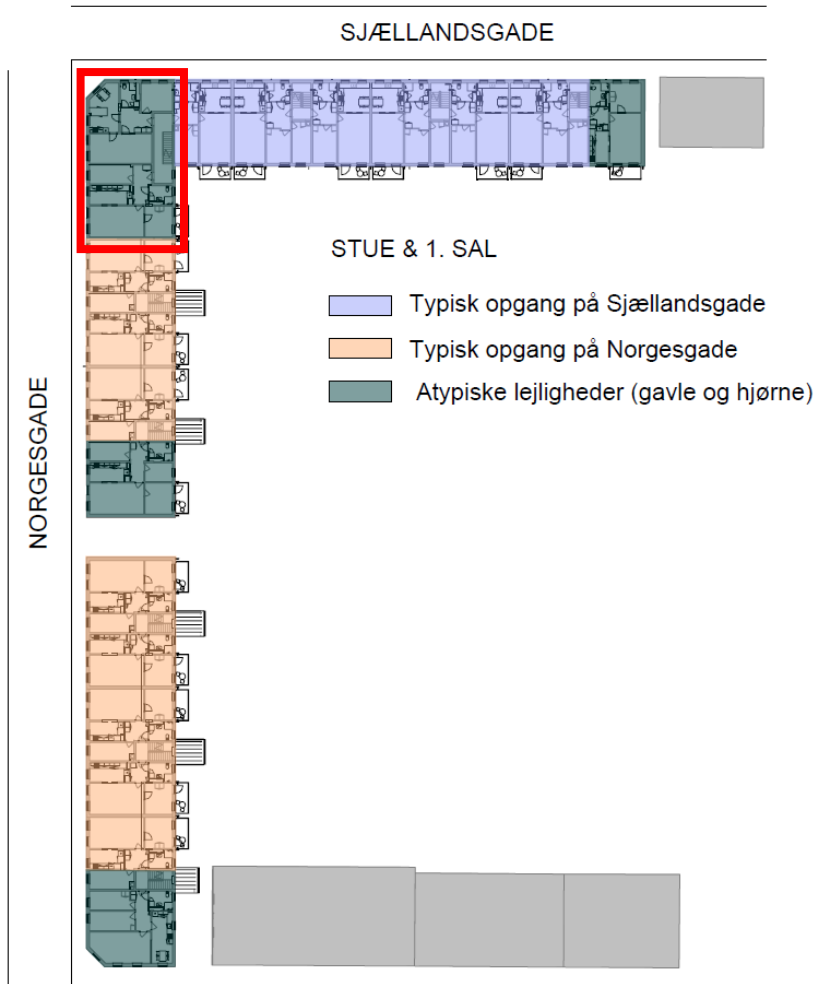
Badeværelsestype B5



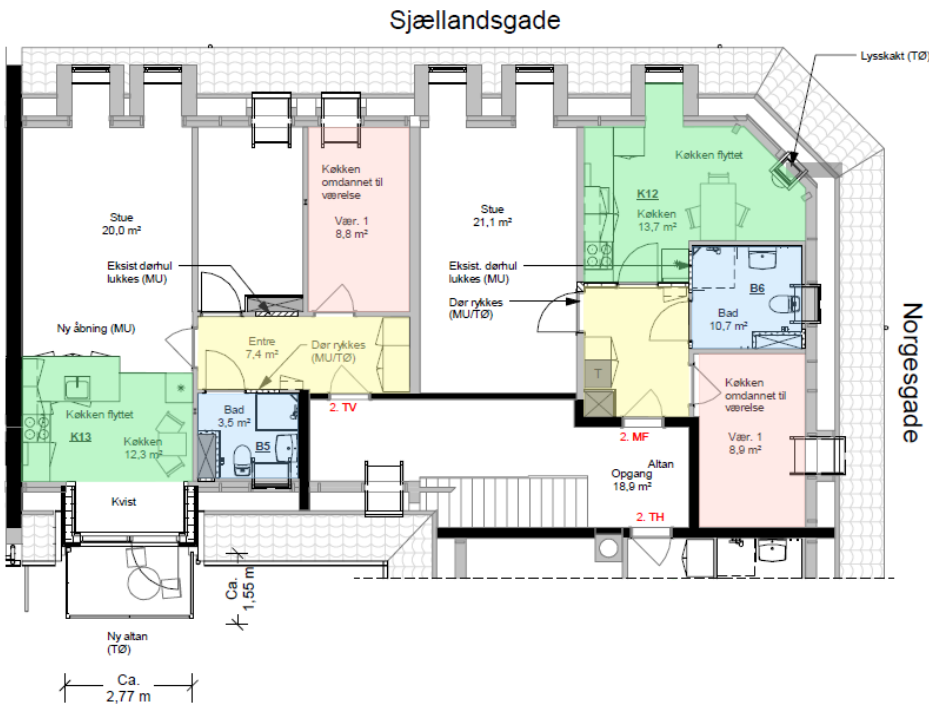
Badeværelsestype B5



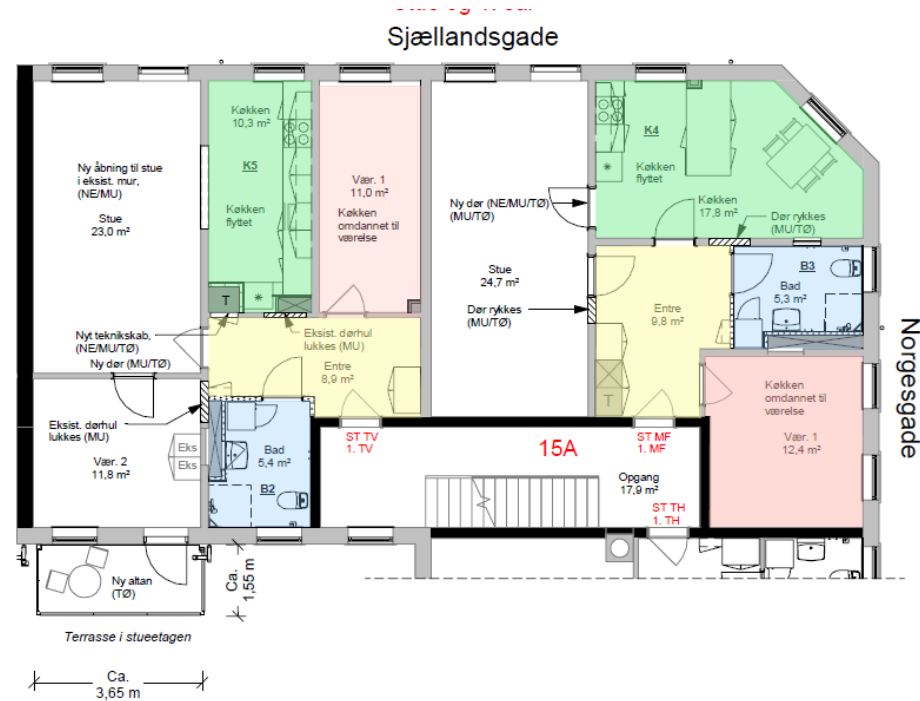
Atypisk opgang Norgesgade



Atypisk opgang Norgesgade 15A tv + mf.



Opgang 15A
Norgesgade 15A, 2. mf
Norgesgade 15A, 2. tv



Opgang 15A
Norgesgade 15A, st. tv
Norgesgade 15A, 1. tv

Opgang 15A
Norgesgade 15A, st. mf
Norgesgade 15A, 1. mf

NOTE

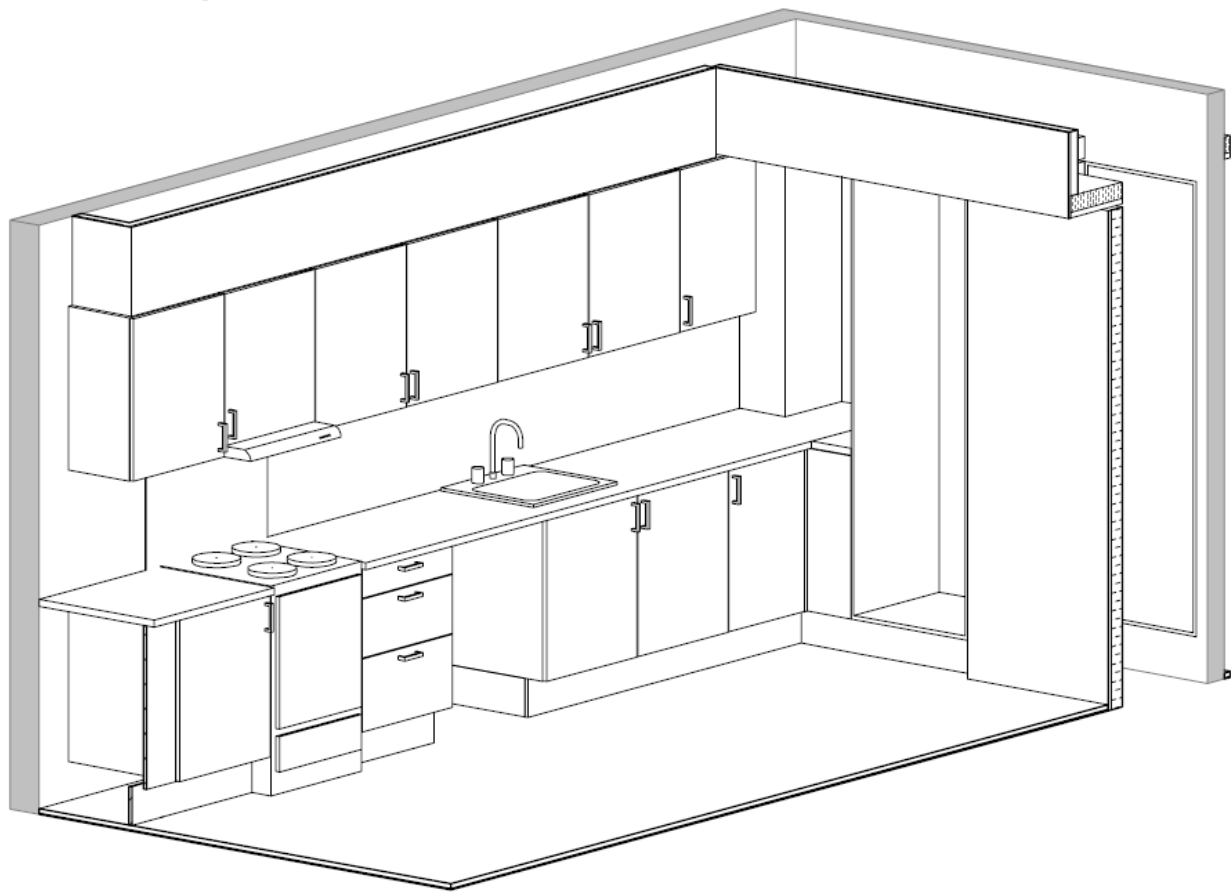
Generelt: Tegningerne er gælder for principielt ens opgang og lejligheder hvad angår overordnet princip for køkken og badeværelse. Mindre variationer i indretningen forekommer.
Entre: Garderobe- og tekniskabes placering varierer på etagerne.
Teknikskakte: størrelse og placering varierer på etagerne.



Atypisk opgang Norgesgade 15A tv + mf. st. og 1. sal



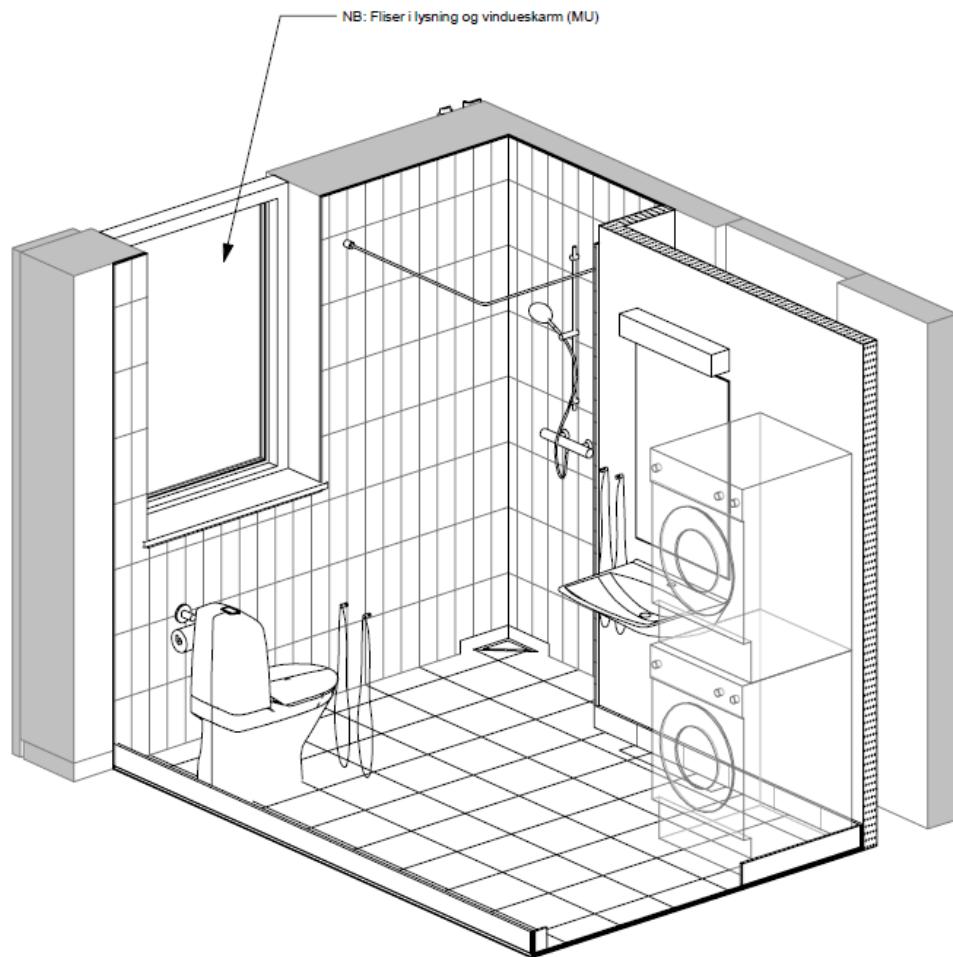
Atypisk opgang Norgesgade 15A st. og 1. sal tv



Køkken type K5 - Isometri



Atypisk opgang Norgesgade 15A st. og 1. sal tv

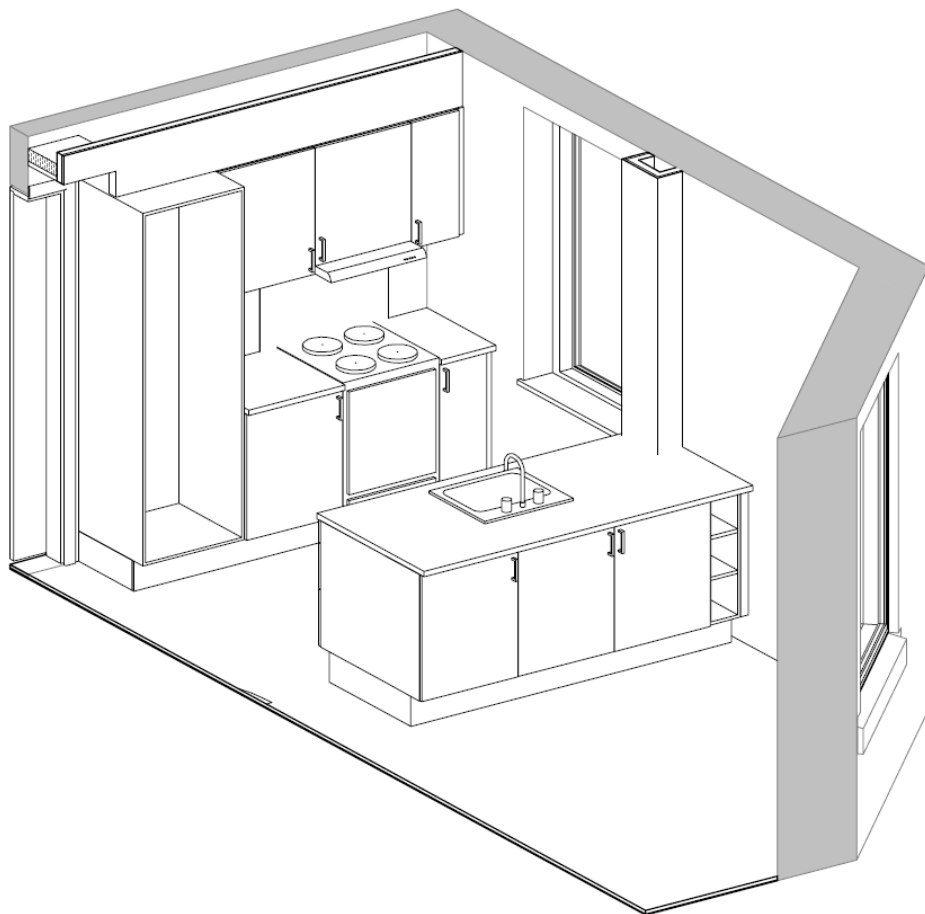


Badeværelsestype B2

Vaskemaskine og kondenstørretumbler er ikke indeholdt



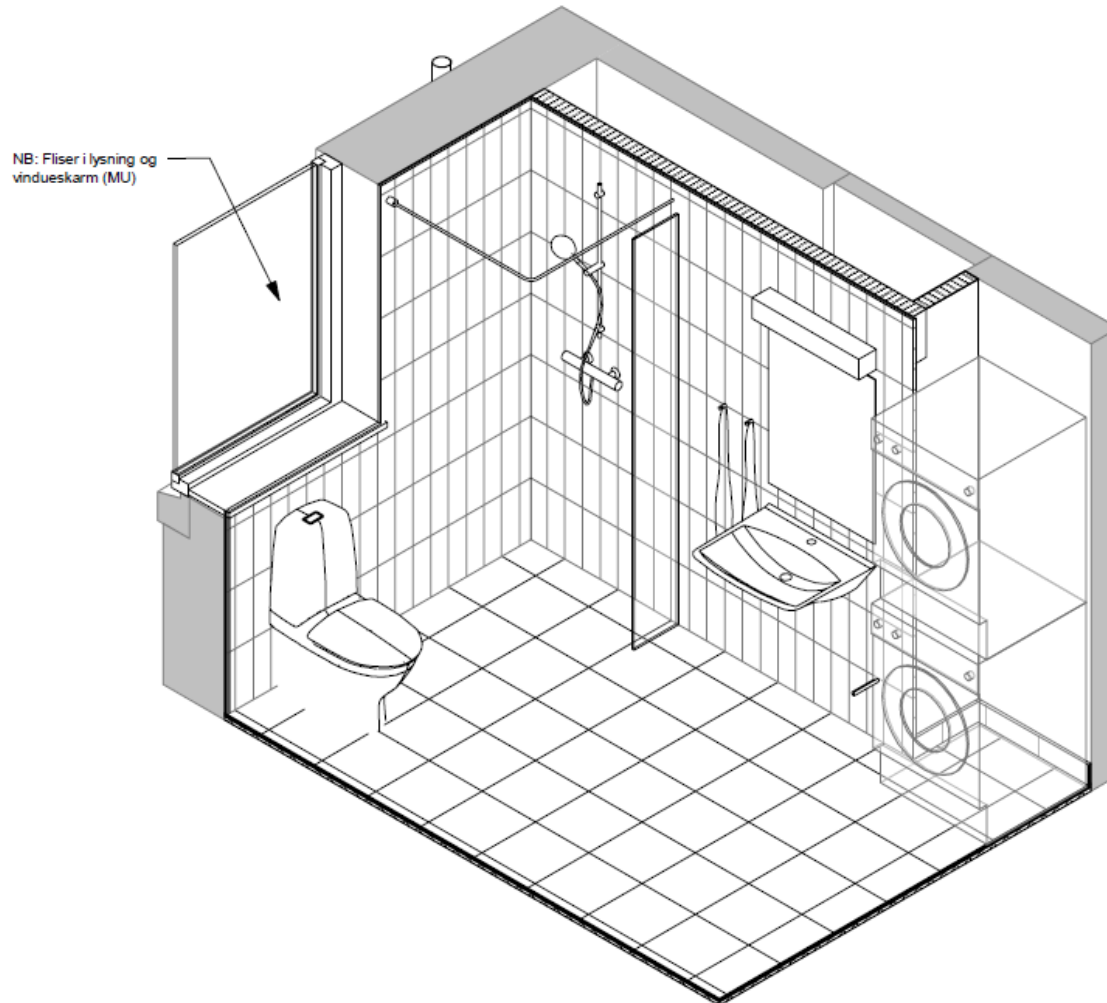
Atypisk opgang Norgesgade 15A st. og 1. sal mf.



Køkken type K4 - Isometri



Atypisk opgang Norgesgade 15A st. og 1. sal mf.

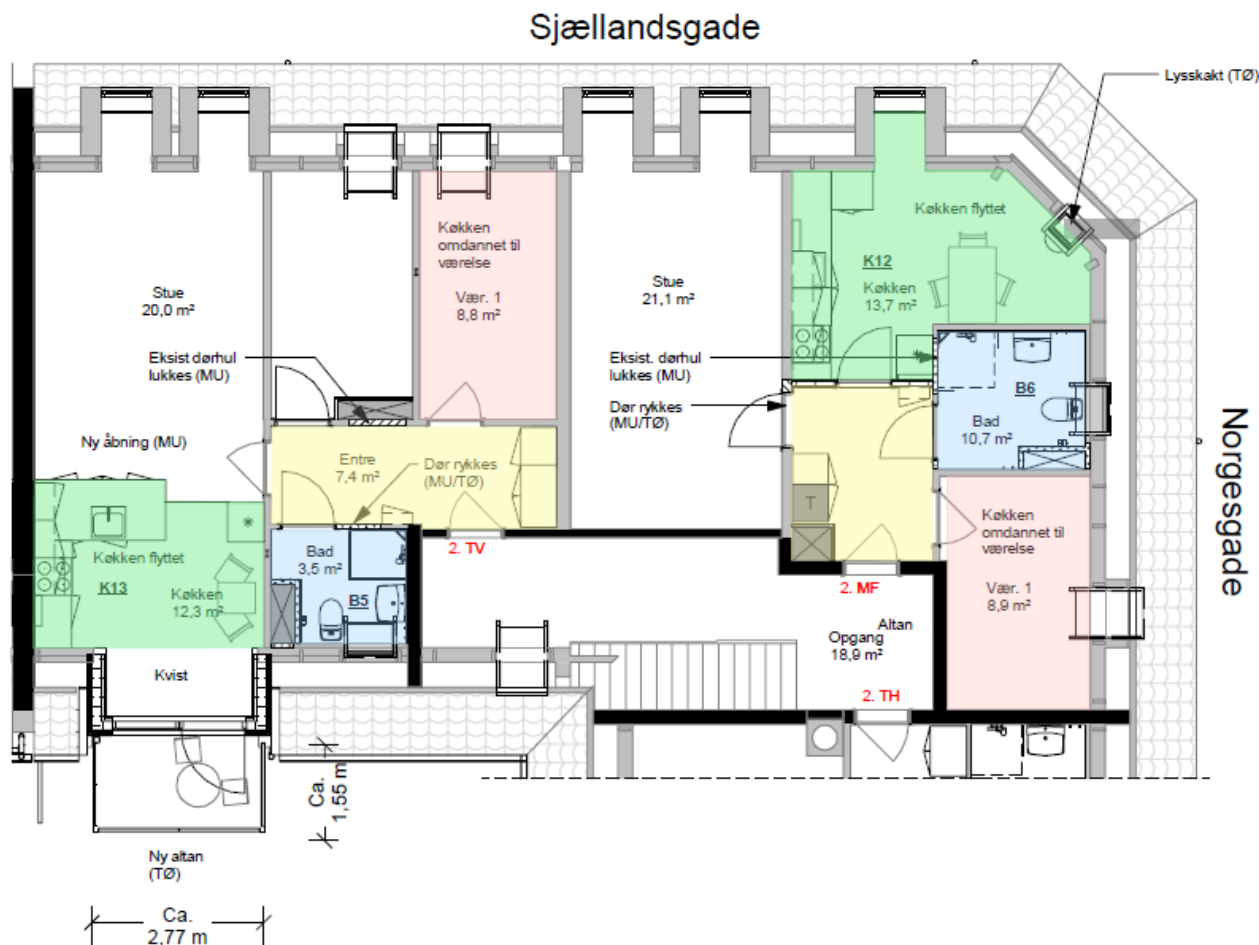


Badeværelsestype B3

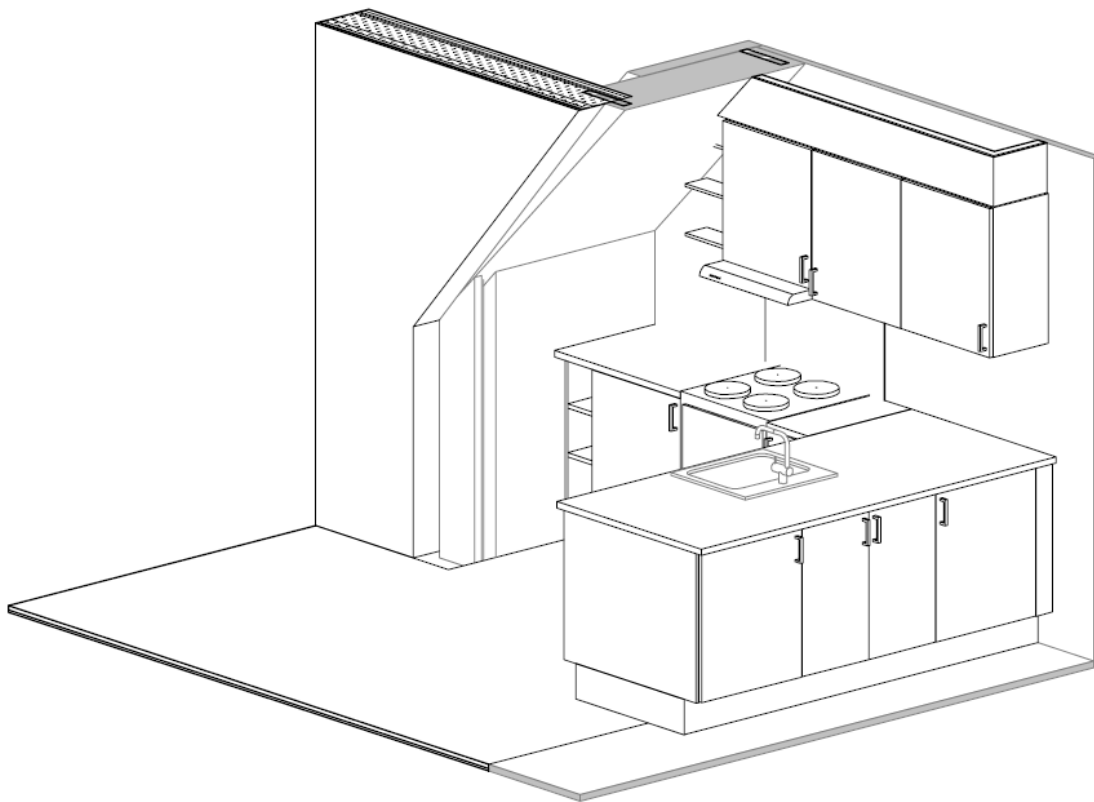


Atypisk opgang Norgesgade 15A tv + mf.

2. sal



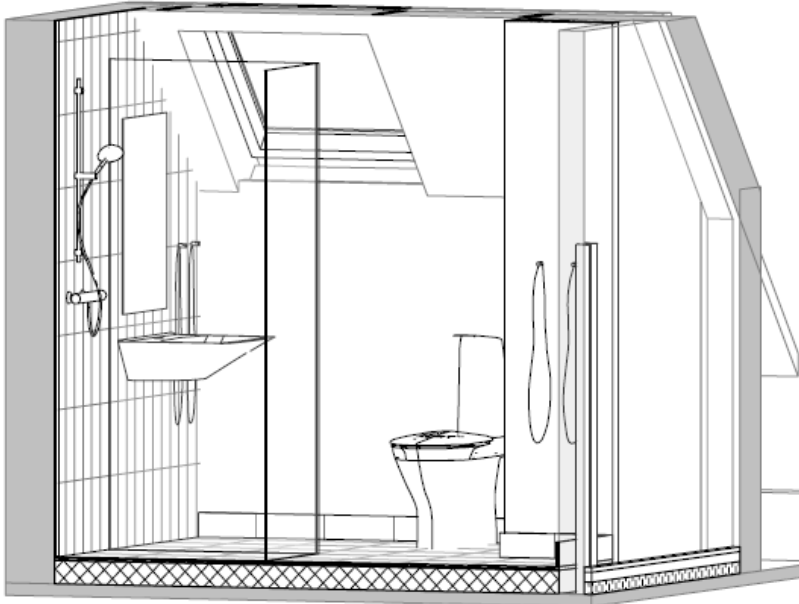
Atypisk opgang Norgesgade 15A, 2. tv



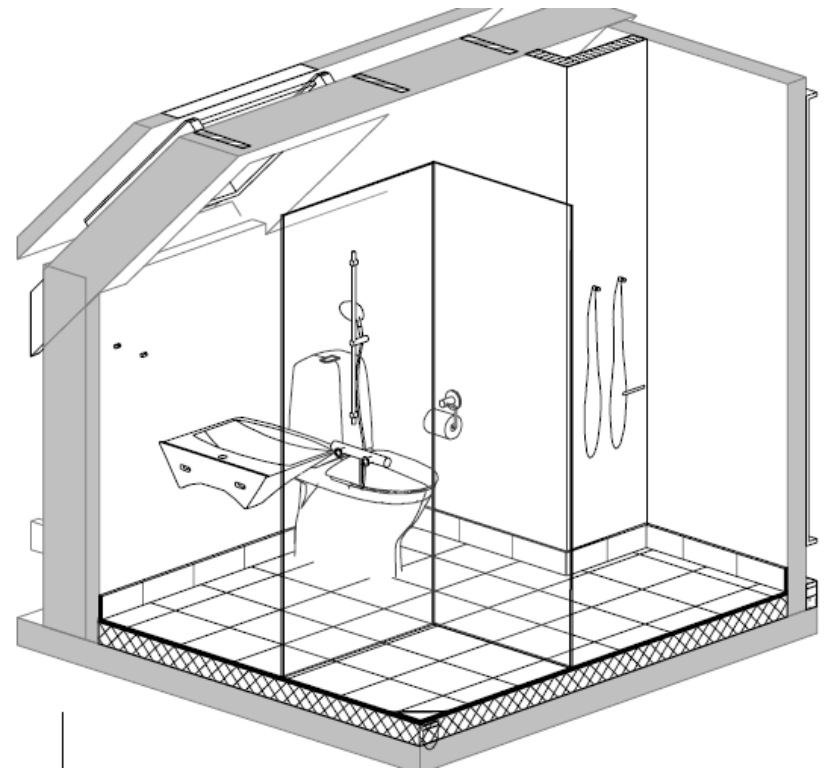
Køkken type K13 - Isometri



Atypisk opgang Norgesgade 15A, 2. tv



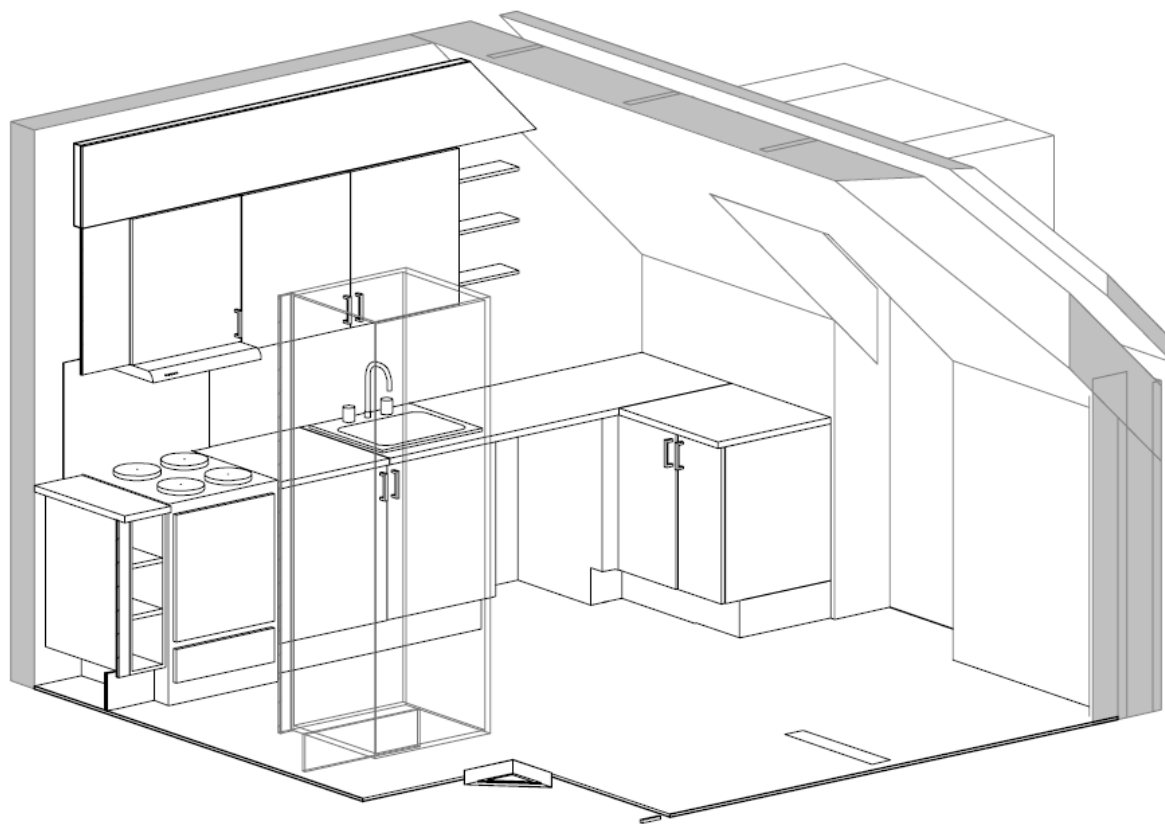
Badeværelsestype B5



Badeværelsestype B5



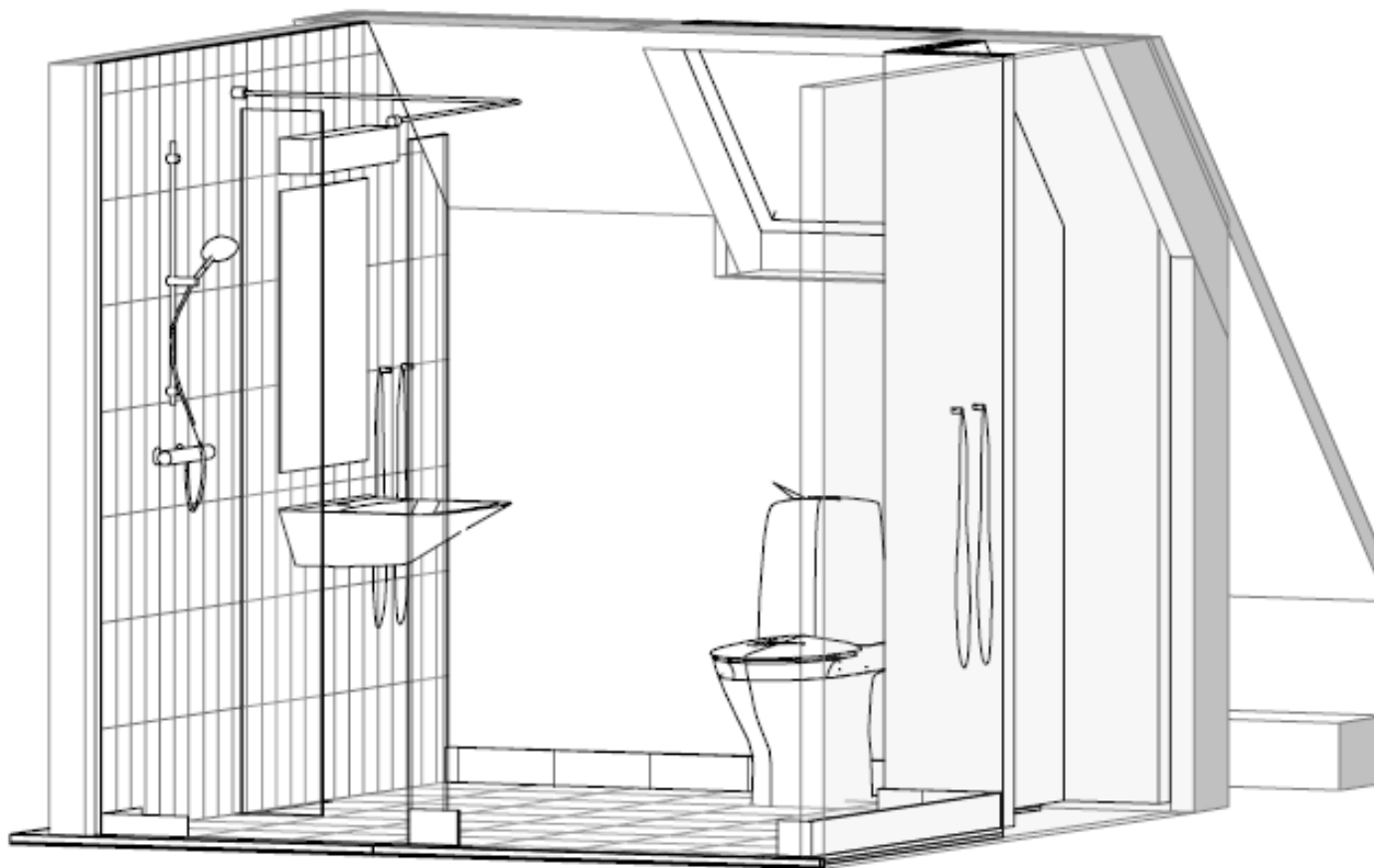
Atypisk opgang Norgesgade 15A, 2. mf



Køkken type K12 - Isometri



Atypisk opgang Norgesgade 15A, 2. mf



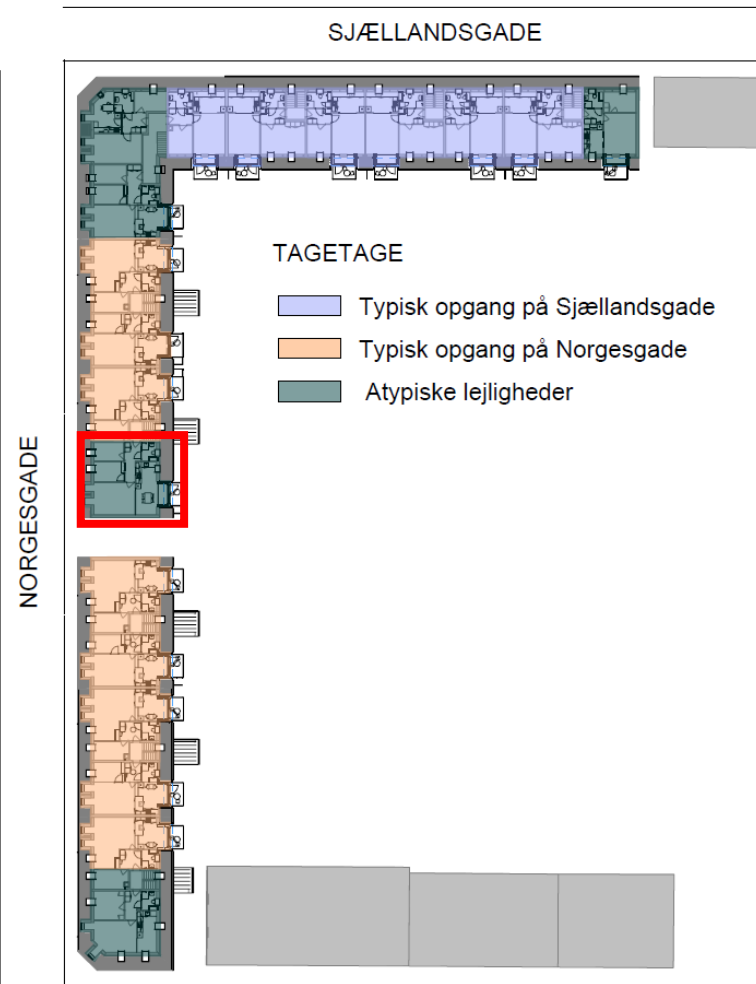
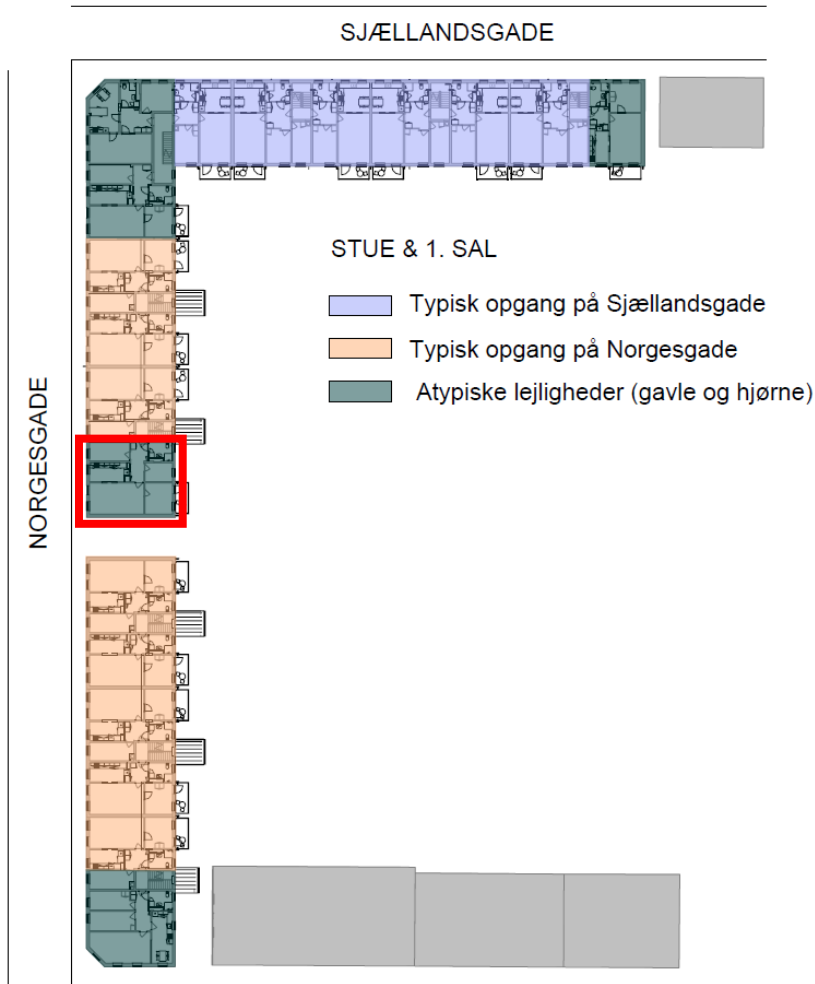
Badeværelsestype B6

Raackmannsgården

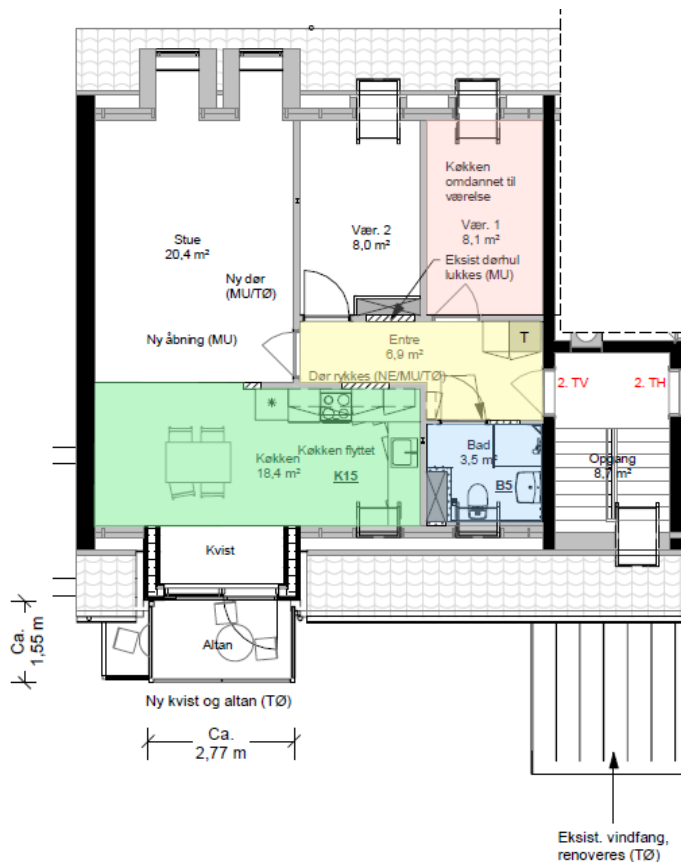
Alle visualiseringer af byggeriet er vejledende. De er primært udarbejdet med henblik på at illustrere helhedsoplevelsen af byggeriets stil og stemning. Da projektet er under udvikling kan detaljer som materialer, overflader, montageprincipper og lignende blive ændret.



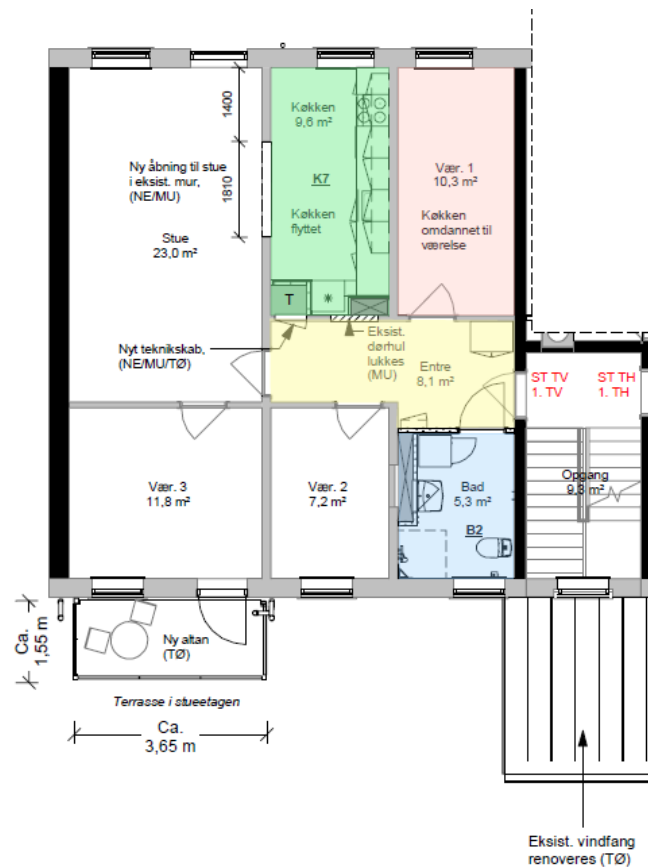
Atypisk opgang Norgesgade



Atypisk opgang Norgesgade 17 tv-lejl.



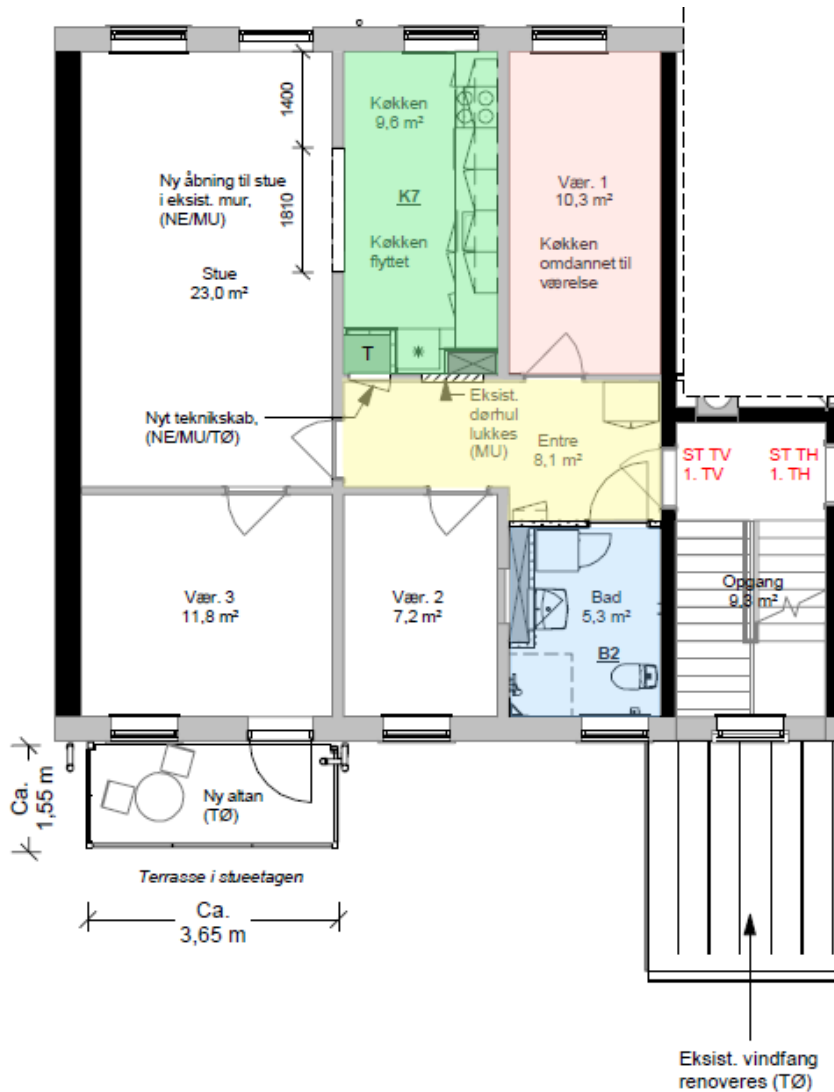
Opgang 17
Norgesgade 17, 2. tv



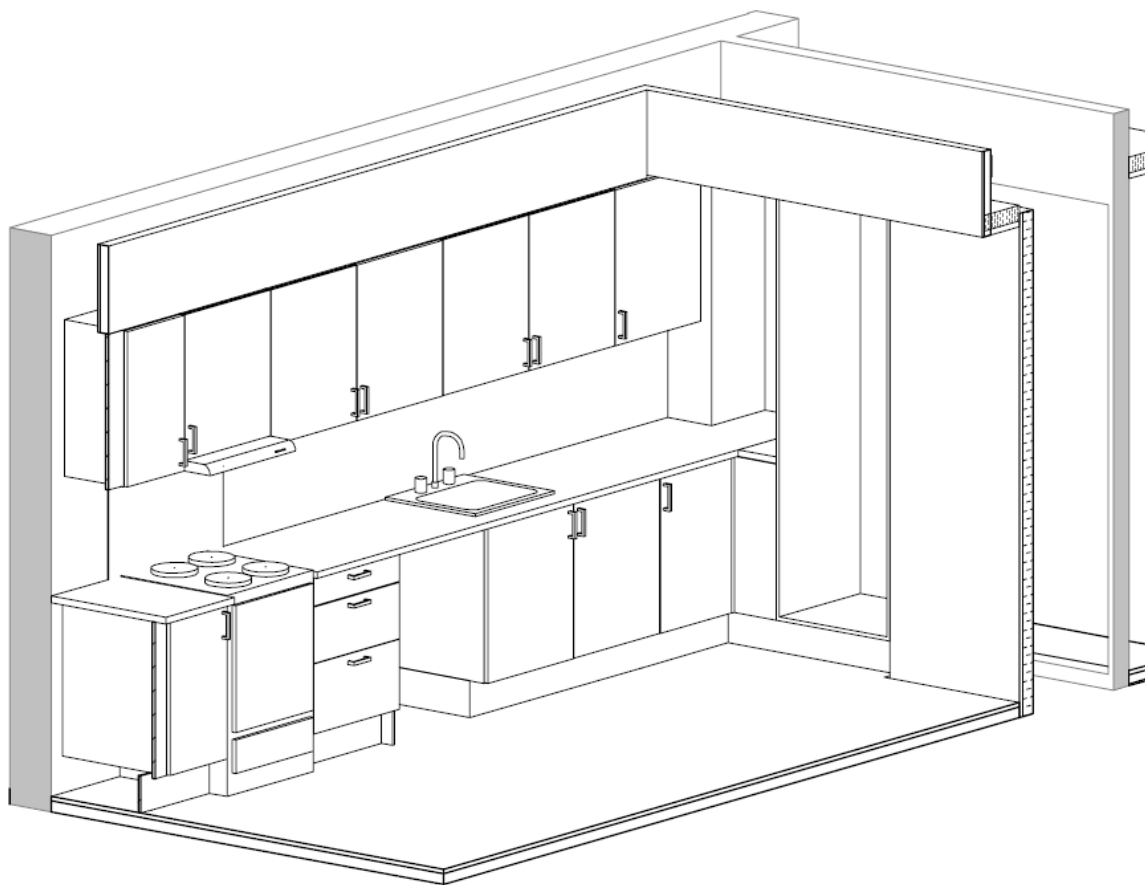
Opgang 17
Norgesgade 17, st. tv
Norgesgade 17, 1. tv



Atypisk opgang Norgesgade 17 stuen tv



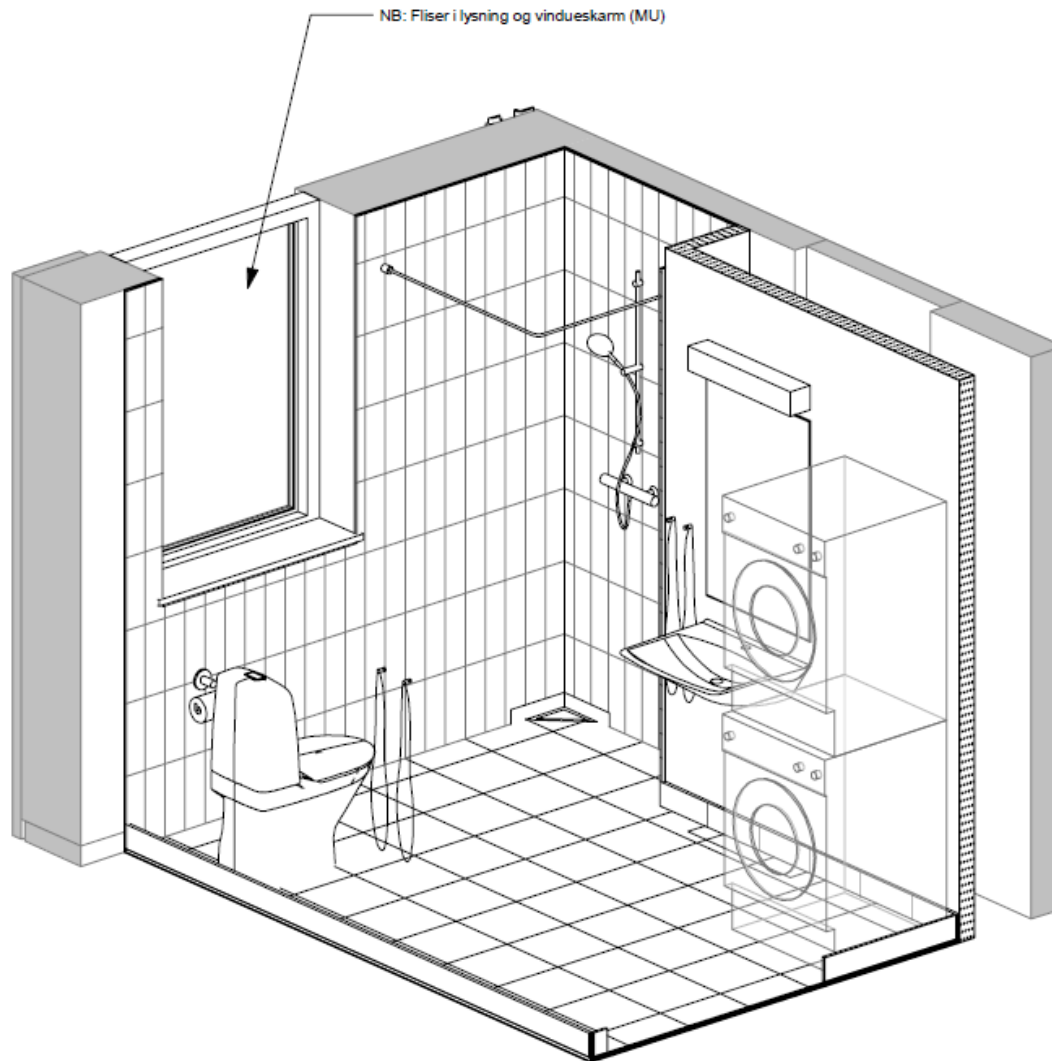
Atypisk opgang Norgesgade 17 stuen tv



Køkken type K7 - Isometri



Atypisk opgang Norgesgade 17 stuen tv

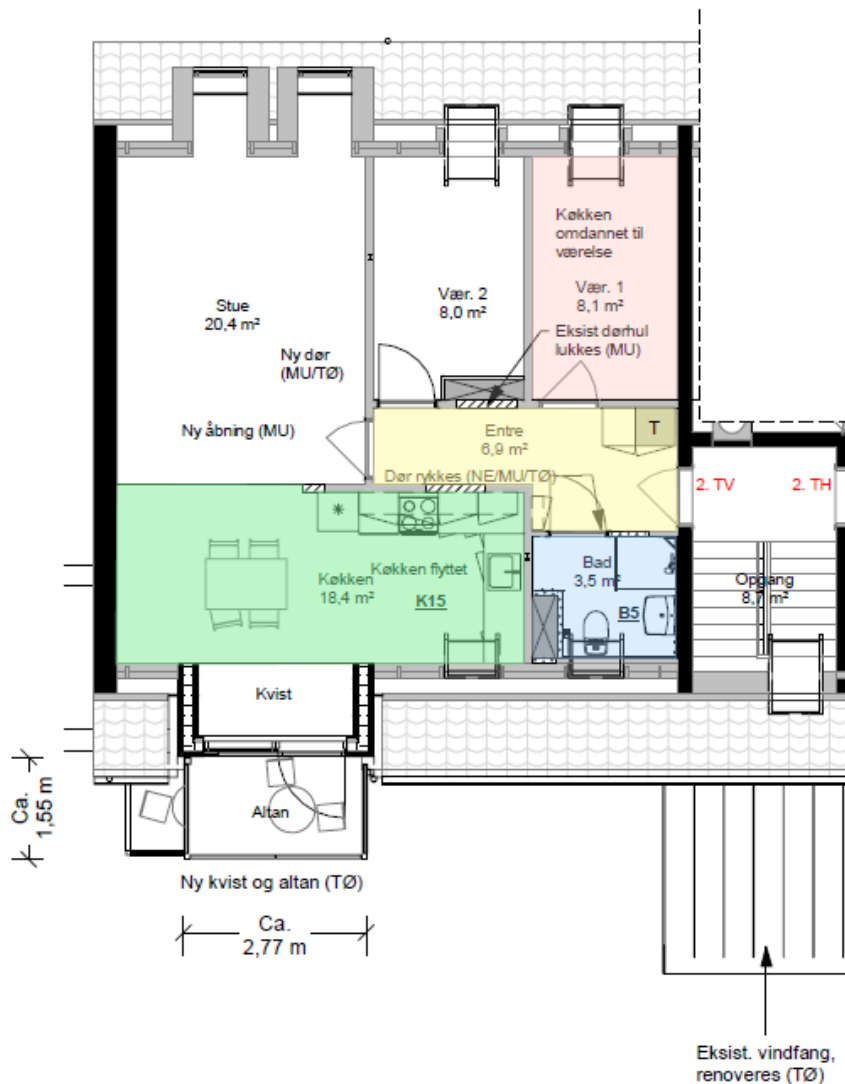


Badeværelsestype B2

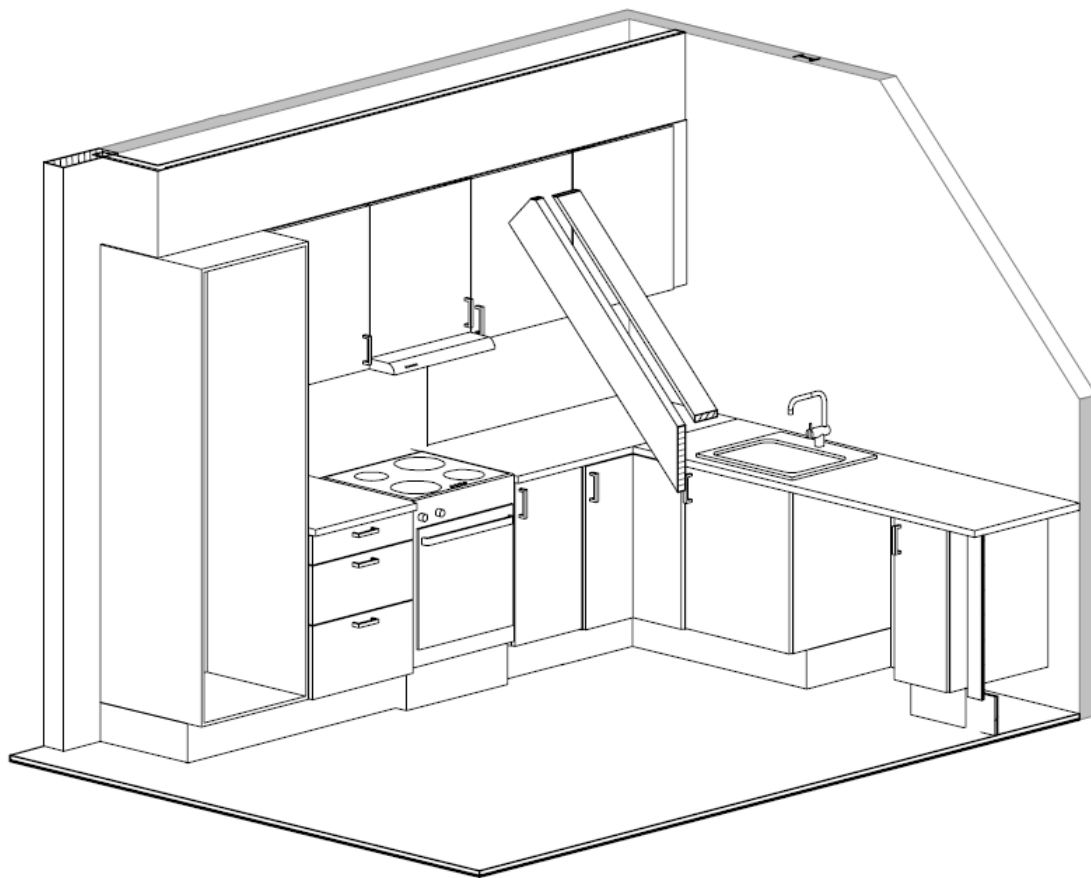
Vaskemaskine og kondenstørretumbler er ikke indeholdt



Atypisk opgang Norgesgade 17 2. sal tv



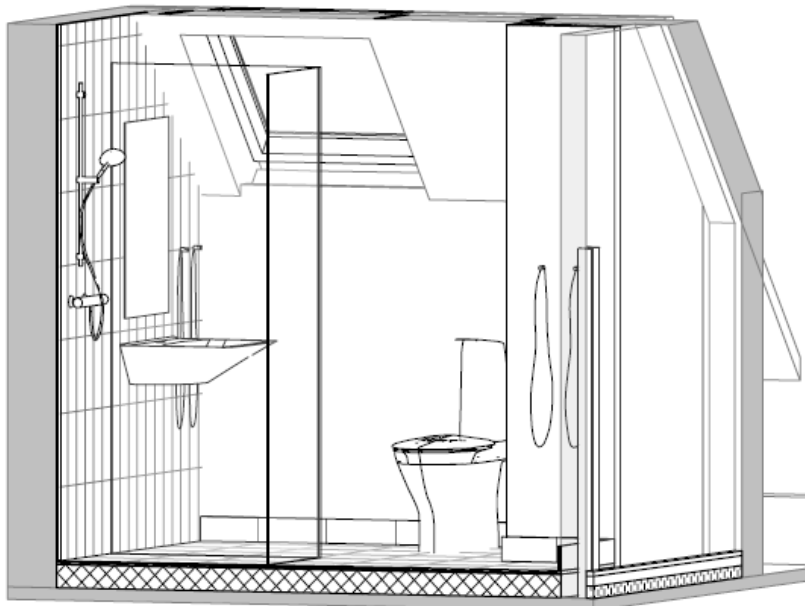
Atypisk opgang Norgesgade 17 2. sal tv



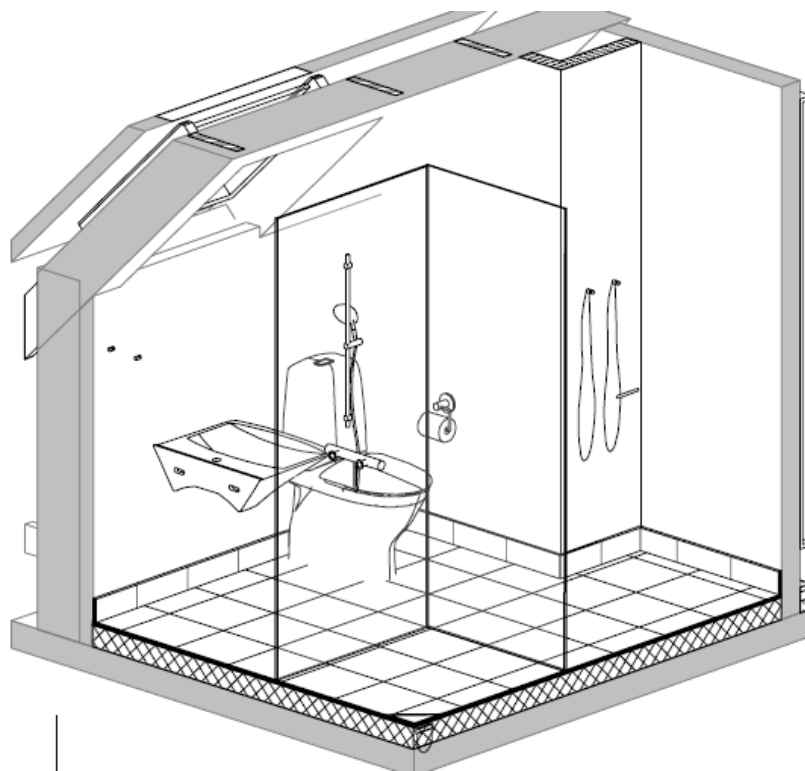
Køkken type K15 - Isometri



Atypisk opgang Norgesgade 17 2. sal tv



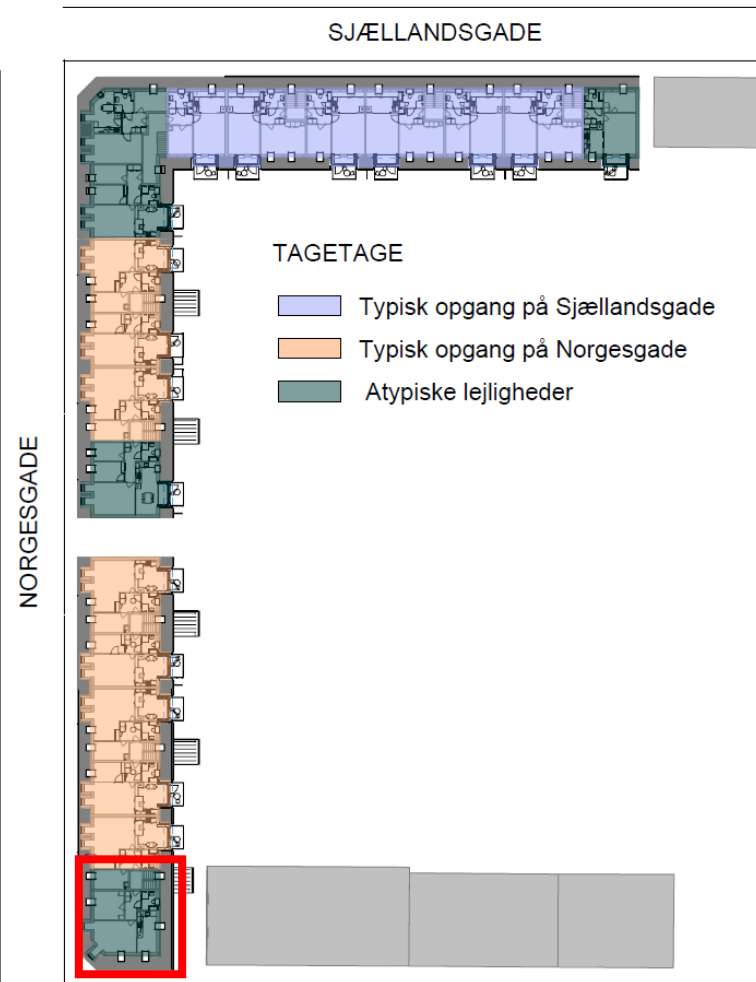
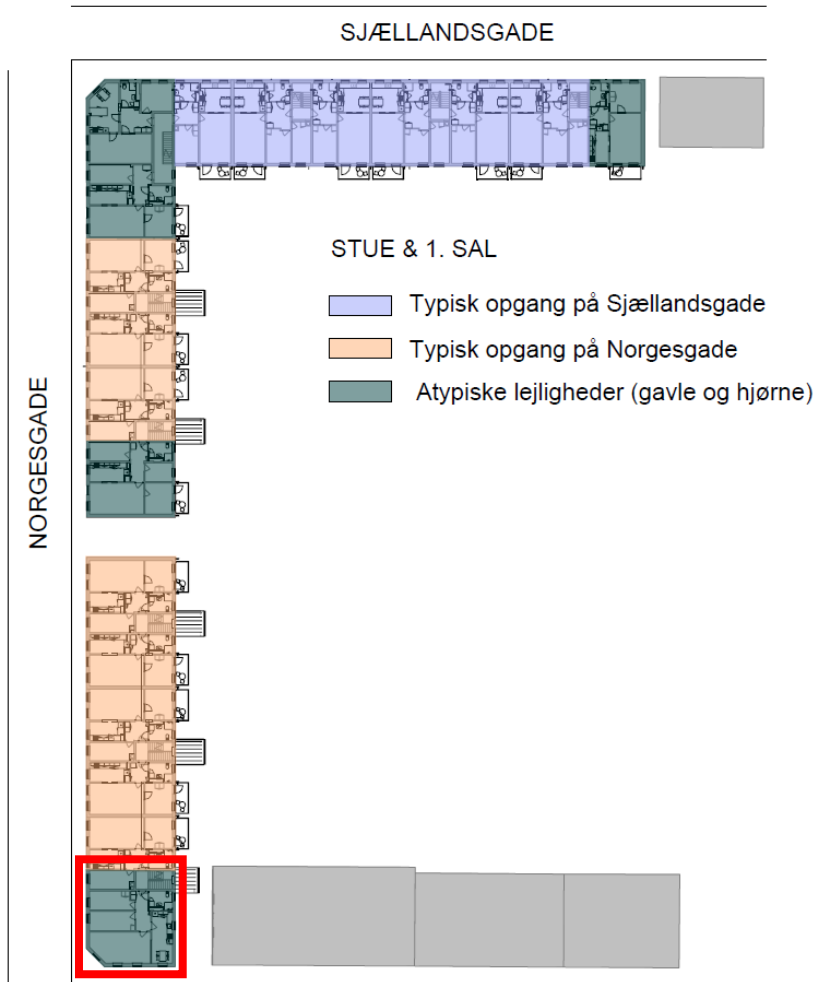
Badeværelsestype B5



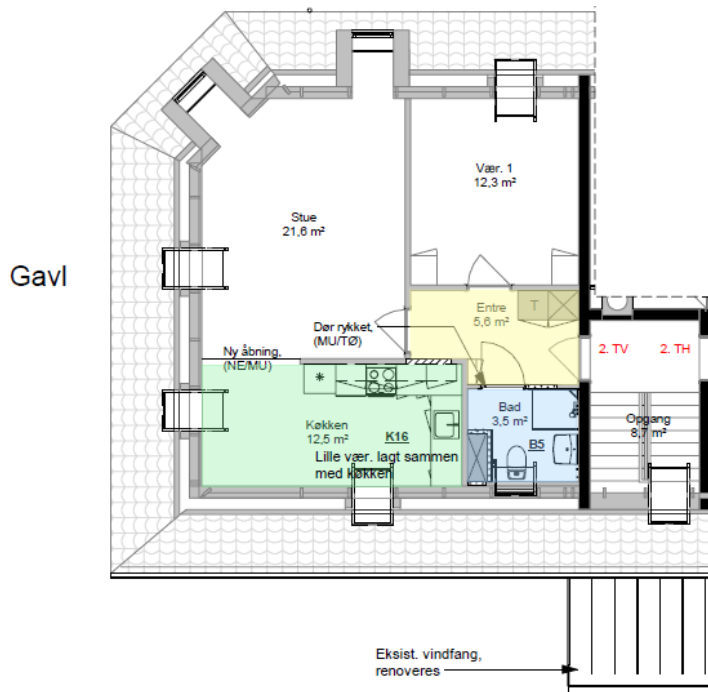
Badeværelsestype B5



Atypisk opgang Norgesgade



Atypisk opgang Norgesgade 23 tv-lejl.



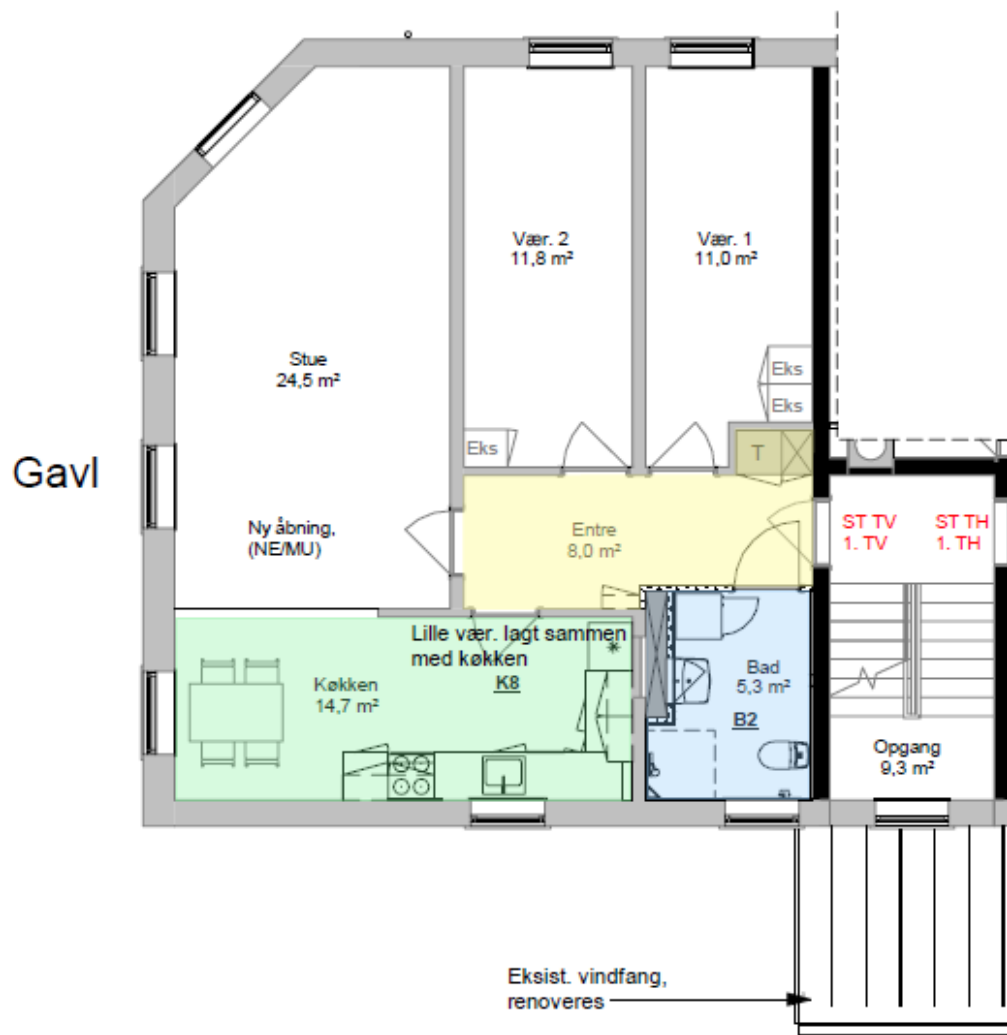
Opgang 23
Norgesgade 23, 2. tv



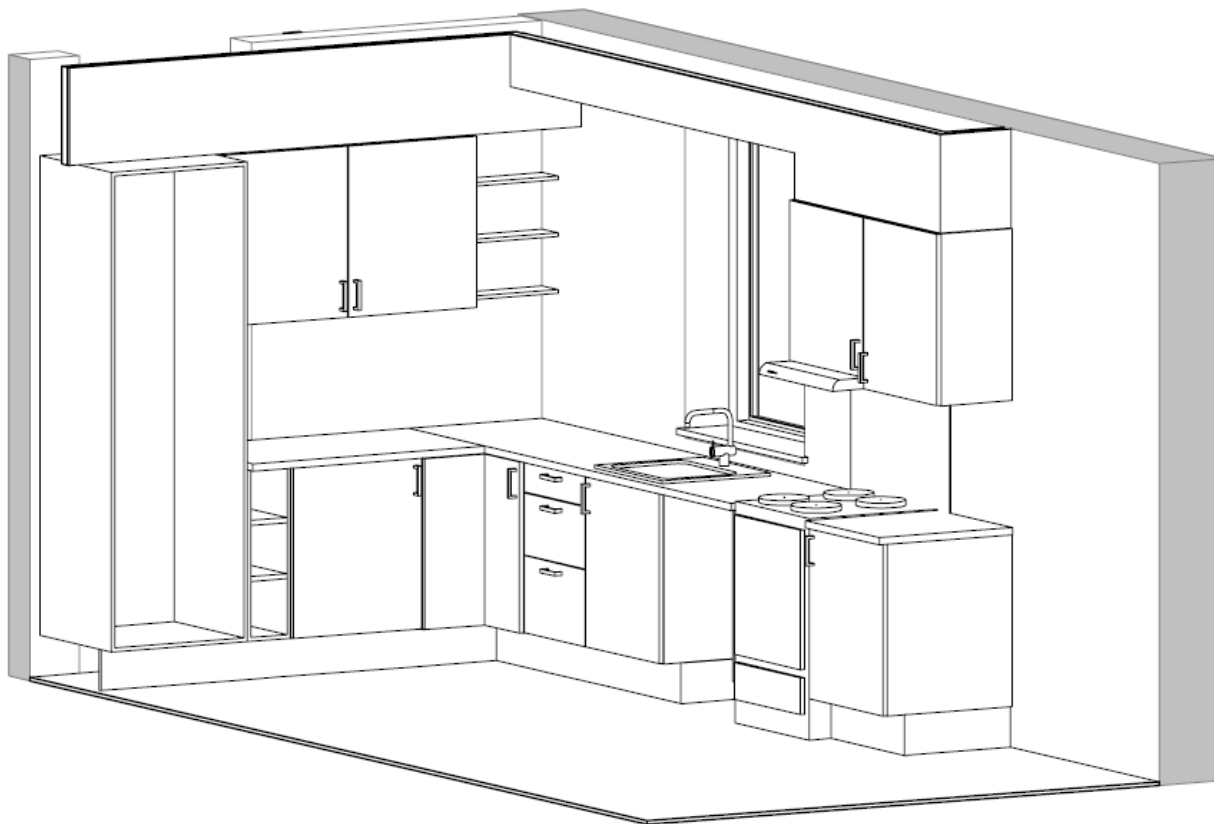
Opgang 23
Norgesgade 23, st. tv
Norgesgade 23, 1. tv



Atypisk opgang Norgesgade 23, st. og 1. tv



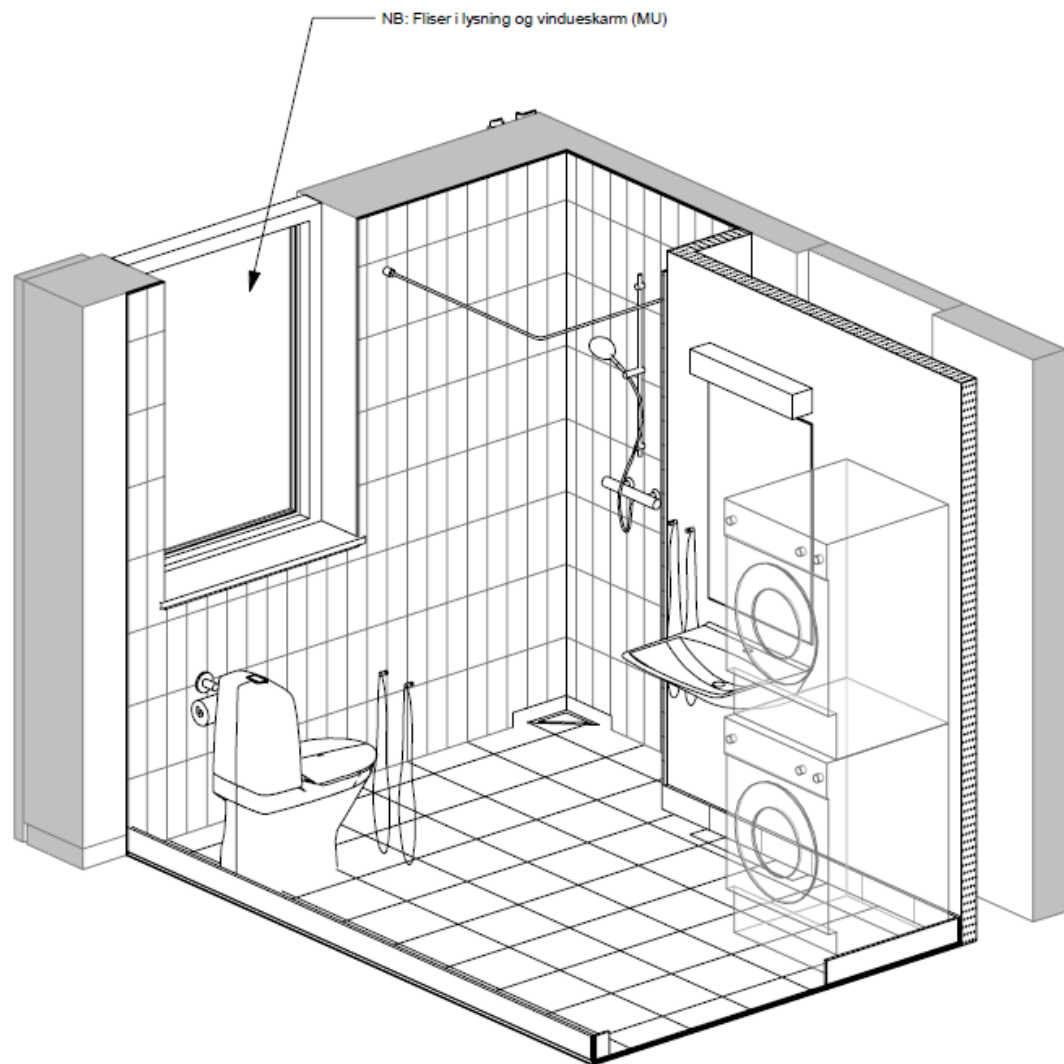
Atypisk opgang Norgesgade 23, st. og 1. tv



Køkken type K8 - Isometri



Atypisk opgang Norgesgade 23, st. og 1. tv

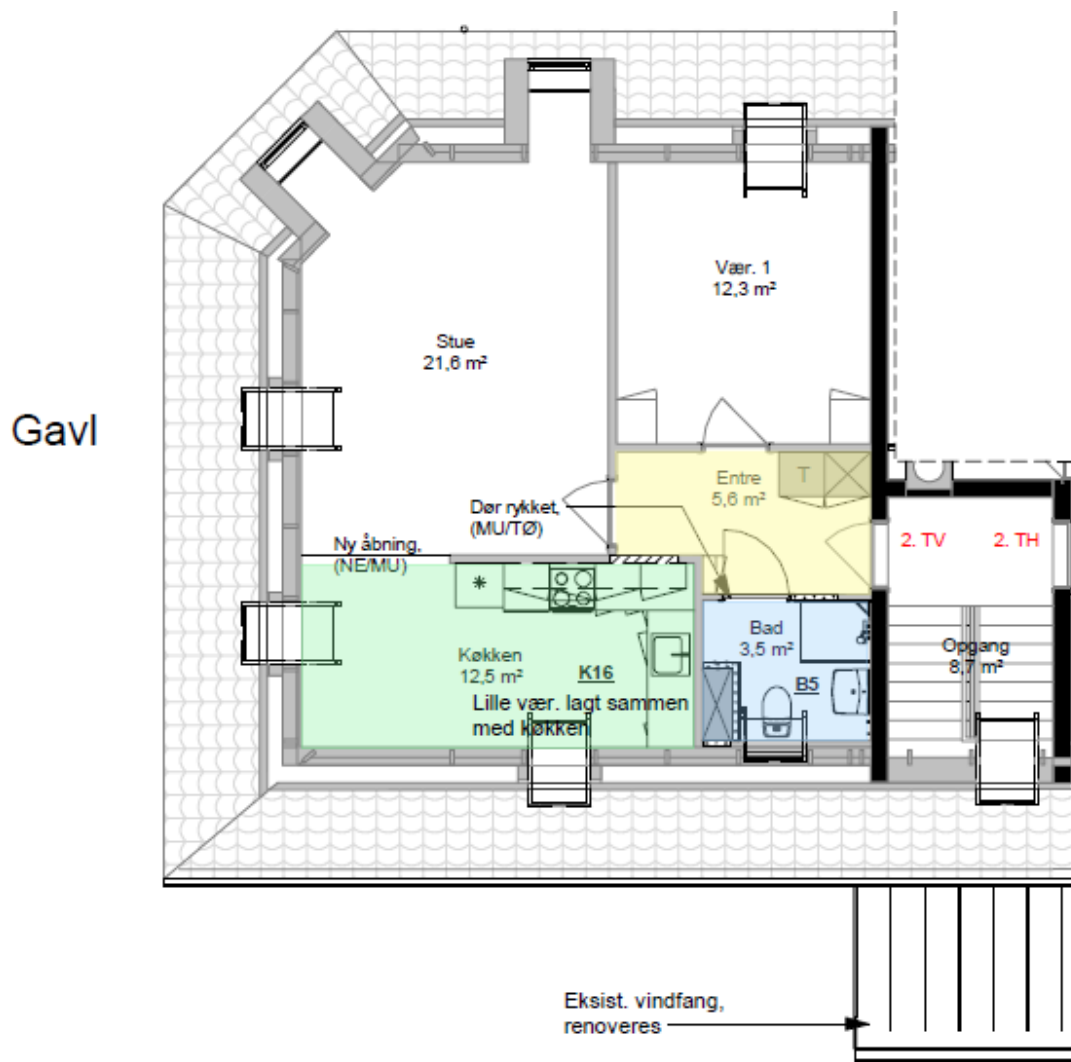


Badeværelsestype B2

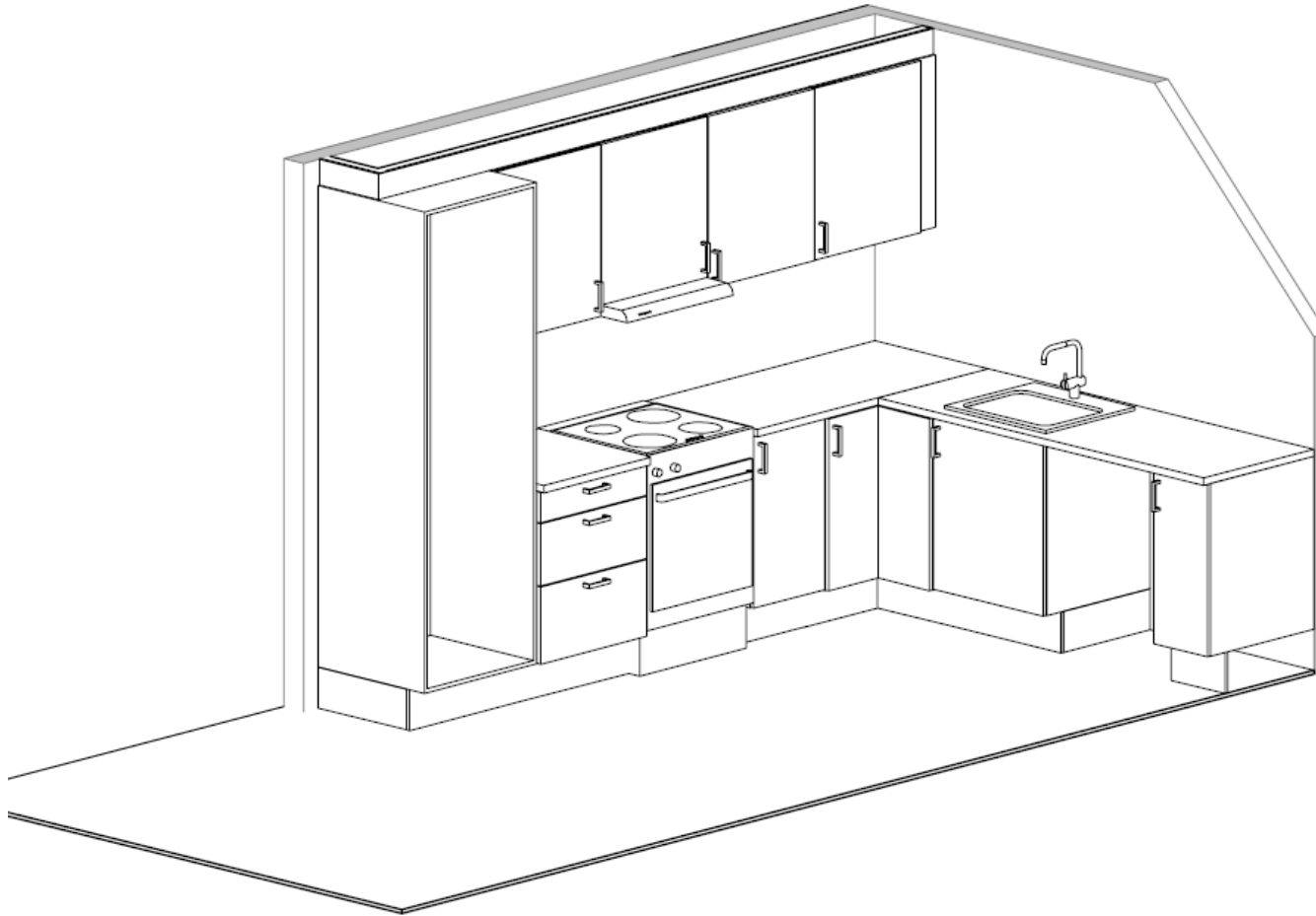
Vaskemaskine og kondenstørretumbler er ikke indeholdt



Atypisk opgang Norgesgade 23, 2. tv



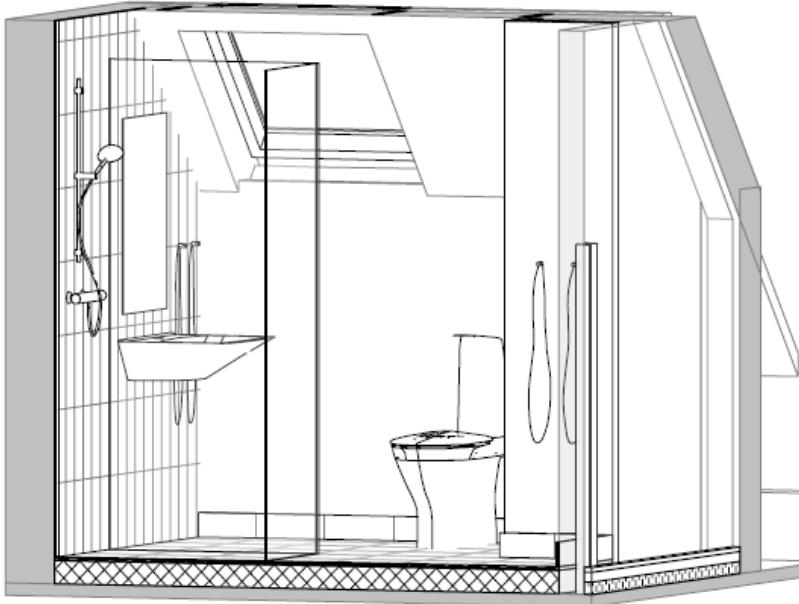
Atypisk opgang Norgesgade 23, 2. tv



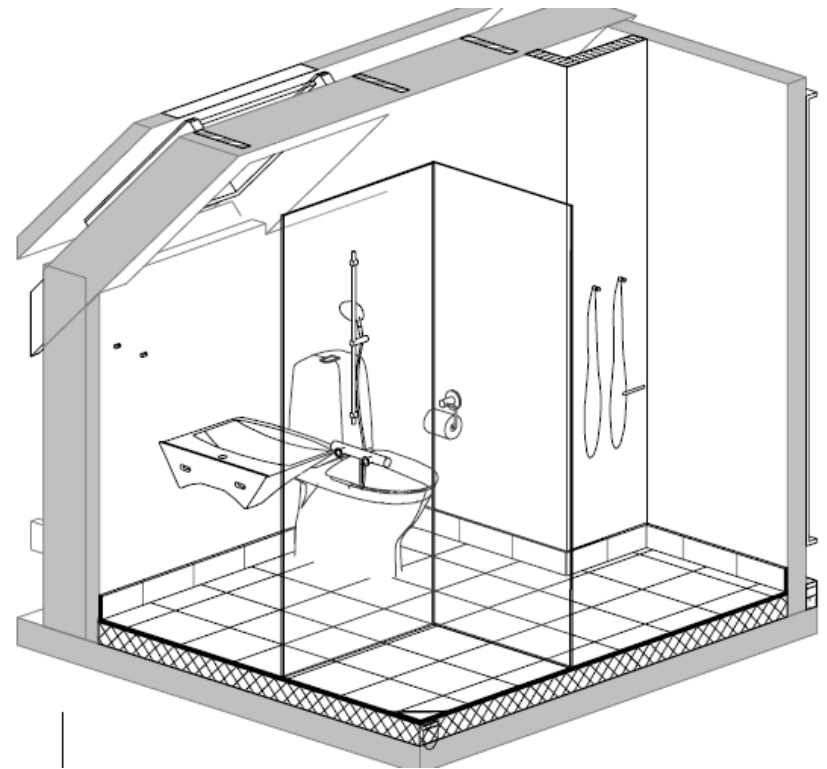
Køkken type K16 - Isometri



Atypisk opgang Norgesgade 23, 2. tv



Badeværelsestype B5



Badeværelsestype B5



Præsentation af afdelingens friarealrenovering,
herunder forventninger til affaldshåndtering og
parkeringsforhold



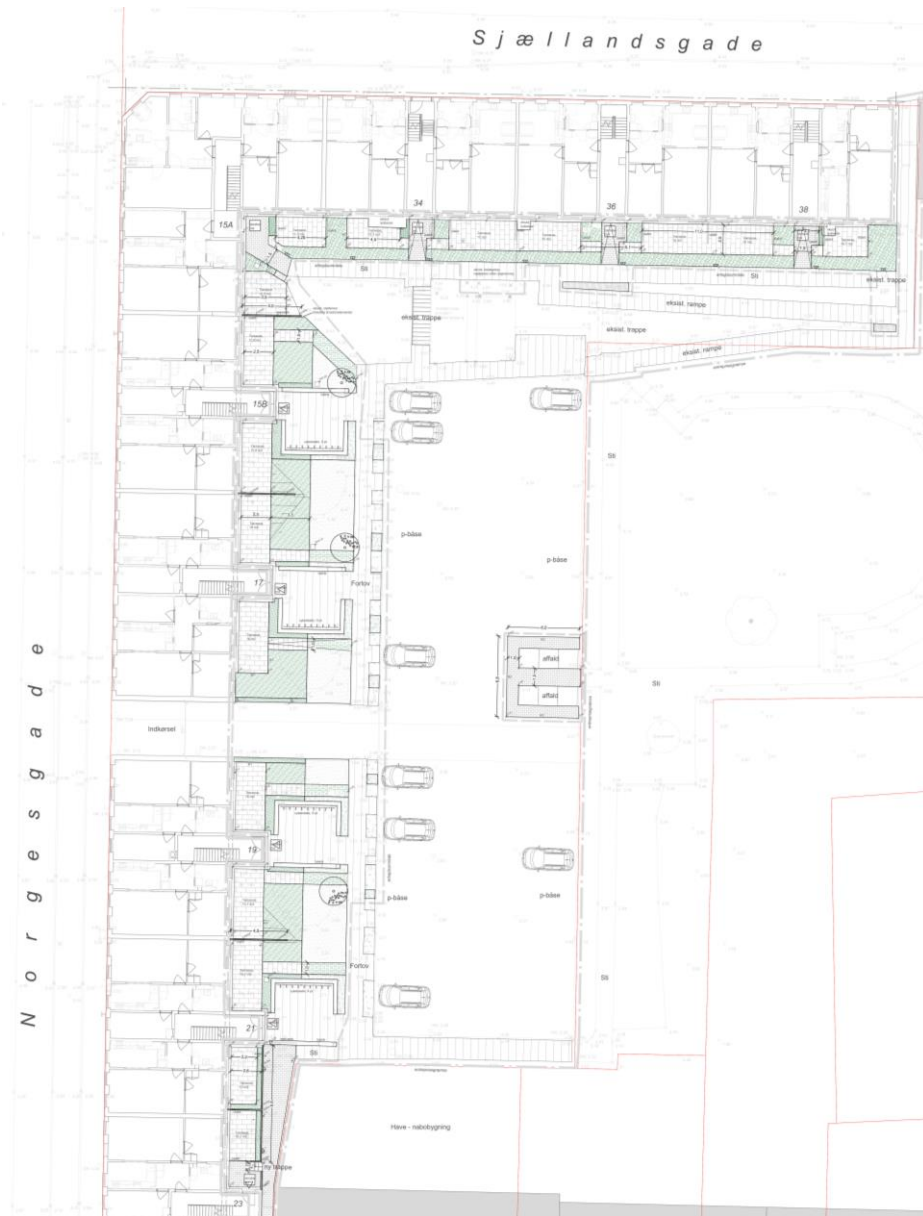
boli.nu
lejeboliger til alle

Friarealerne



Raackmannsgården





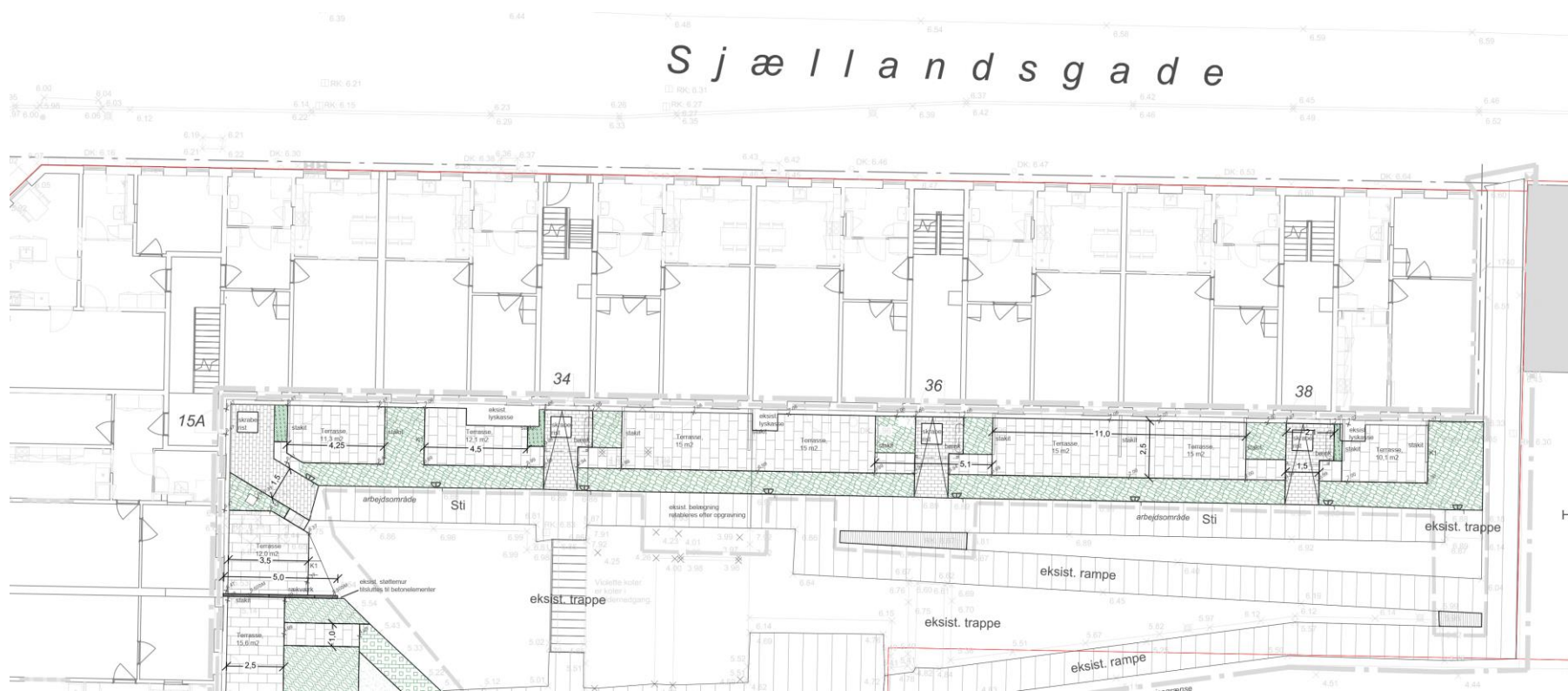
Friarealerne

Raackmannsgården

Alle visualiseringer af byggeriet er vejledende. De er primært udarbejdet med henblik på at illustrere helhedsoplevelsen af byggeriets stil og stemning. Da projektet er under udvikling kan detaljer som materialer, overflader, montageprincipper og lignende blive ændret.



Friarealerne - Sjællandsgade

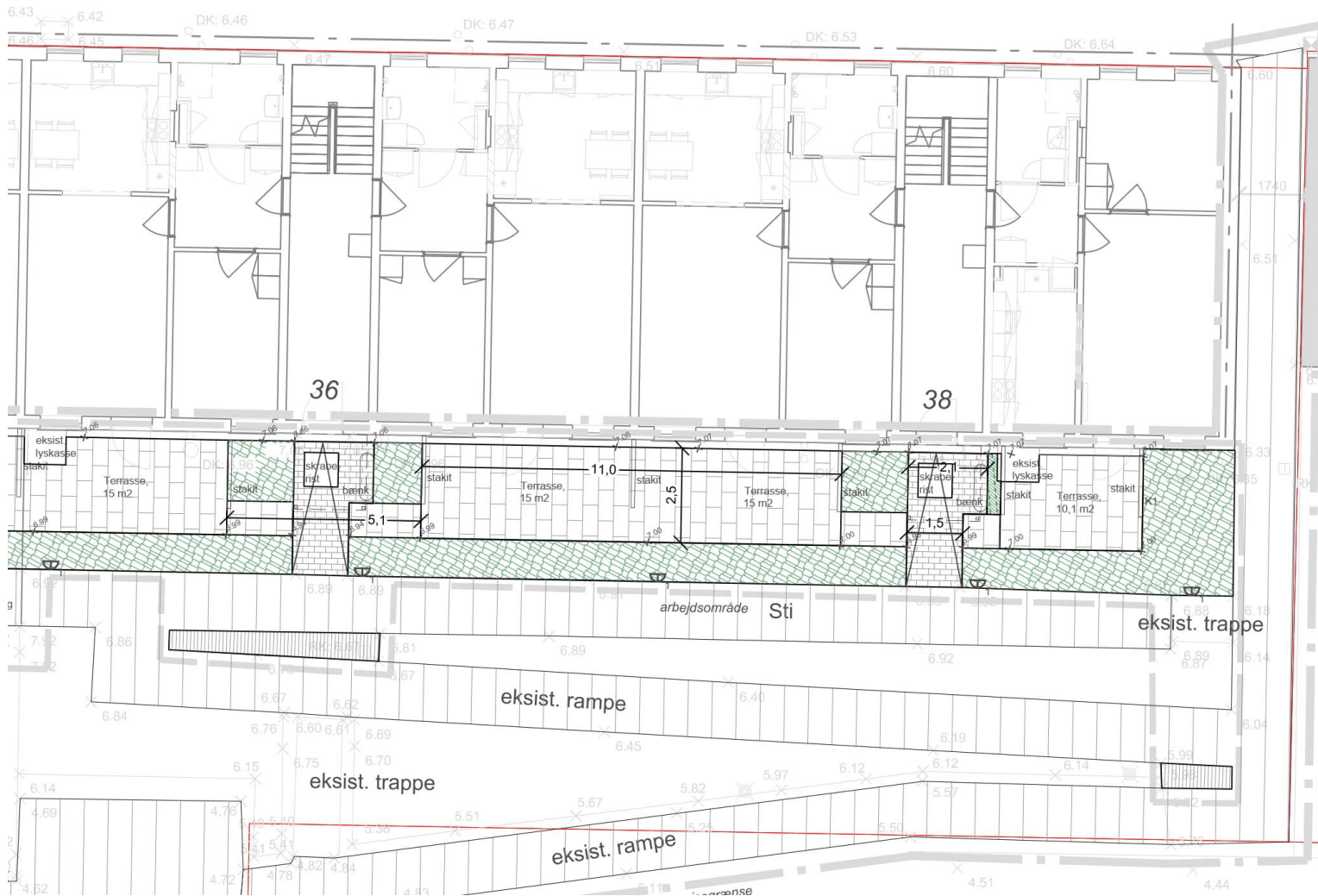


Raackmannsgården

Alle visualiseringer af byggeriet er vejledende. De er primært udarbejdet med henblik på at illustrere helhedsoplevelsen af byggeriets stil og stemning. Da projektet er under udvikling kan detaljer som materialer, overflader, montageprincipper og lignende blive ændret.



Friarealerne - Sjællandsgade

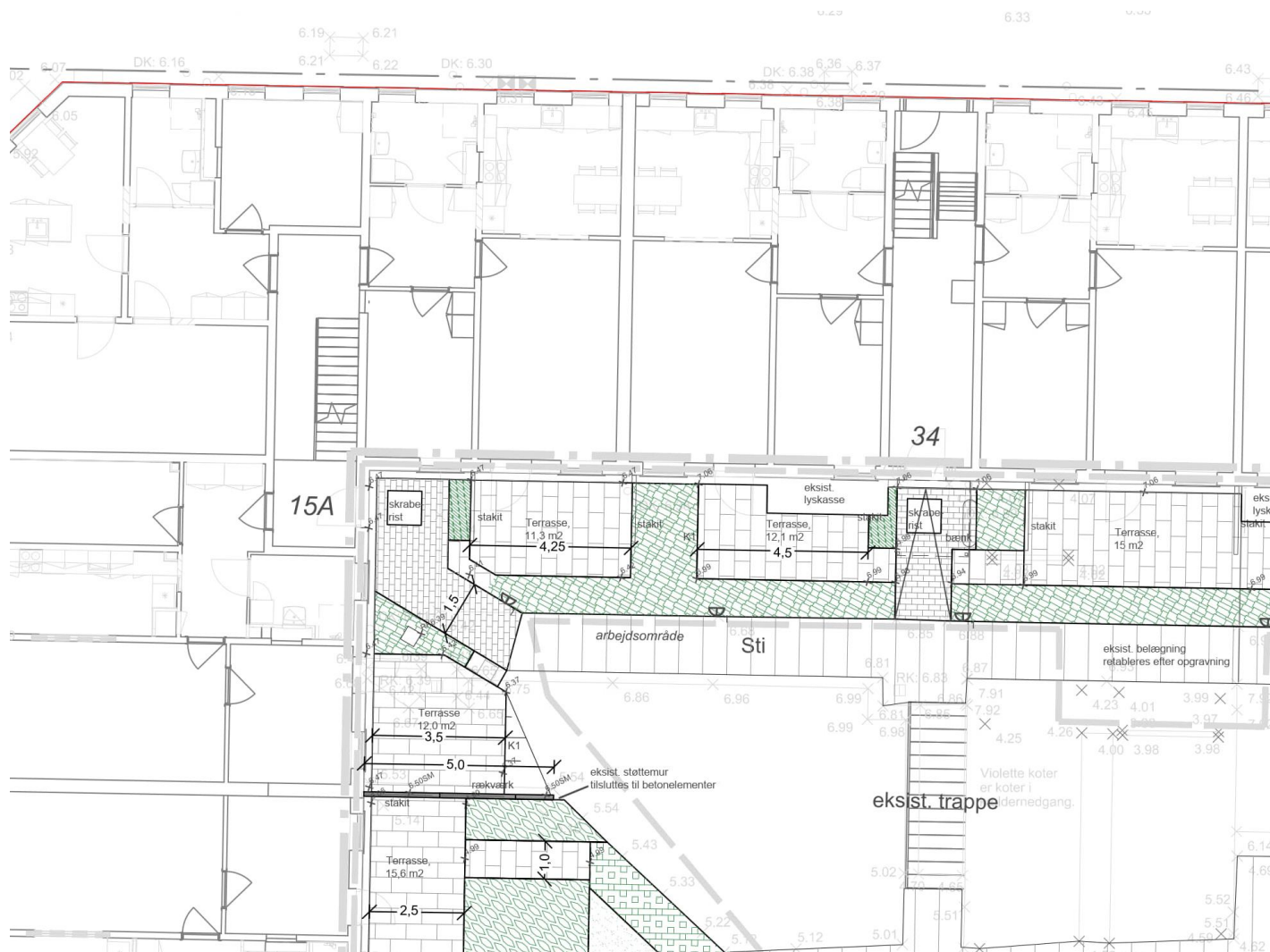


Raackmannsgården

Alle visualiseringer af byggeriet er vejledende. De er primært udarbejdet med henblik på at illustrere helhedsoplevelsen af byggeriets stil og stemning. Da projektet er under udvikling kan detaljer som materialer, overflader, montageprincipper og lignende blive ændret.



Friarealerne - Sjællandsgade

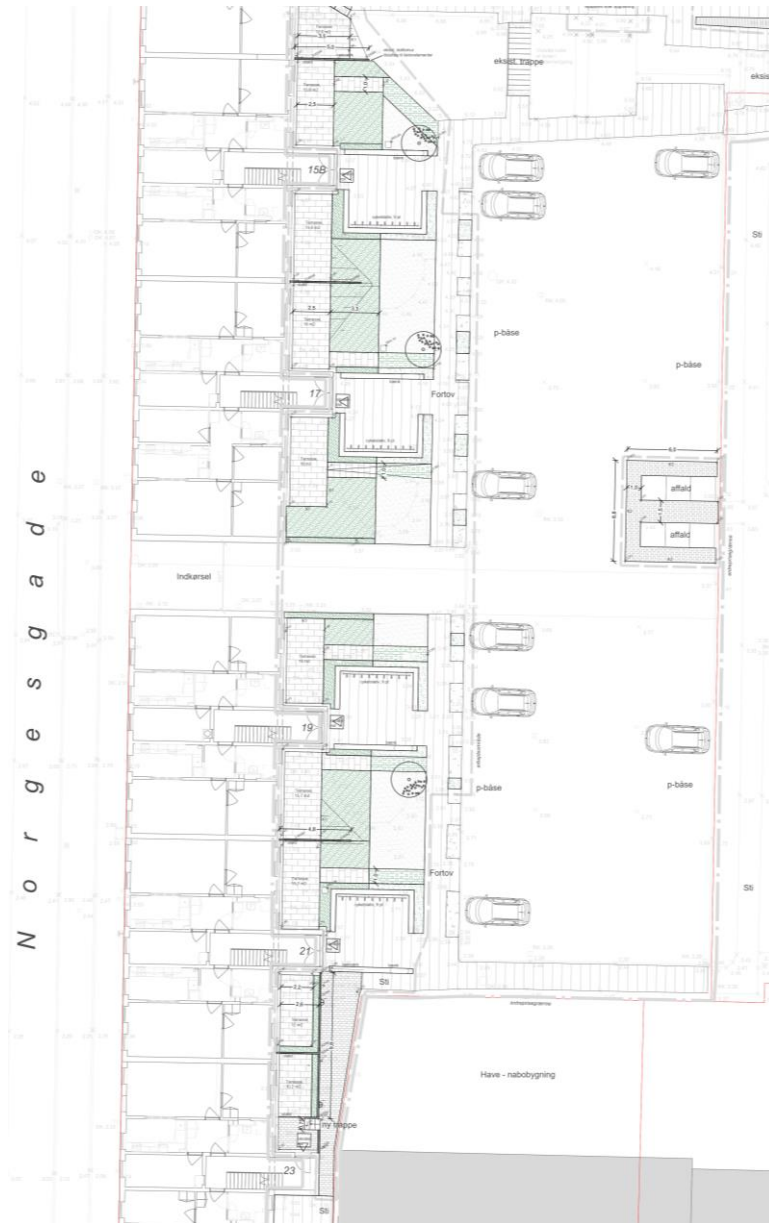


Raackmannsgården

Alle visualiseringer af byggeriet er vejledende. De er primært udarbejdet med henblik på at illustrere helhedsoplevelsen af byggeriets stil og stemning. Da projektet er under udvikling kan detaljer som materialer, overflader, montageprincipper og lignende blive ændret.



Friarealerne - Norgesgade

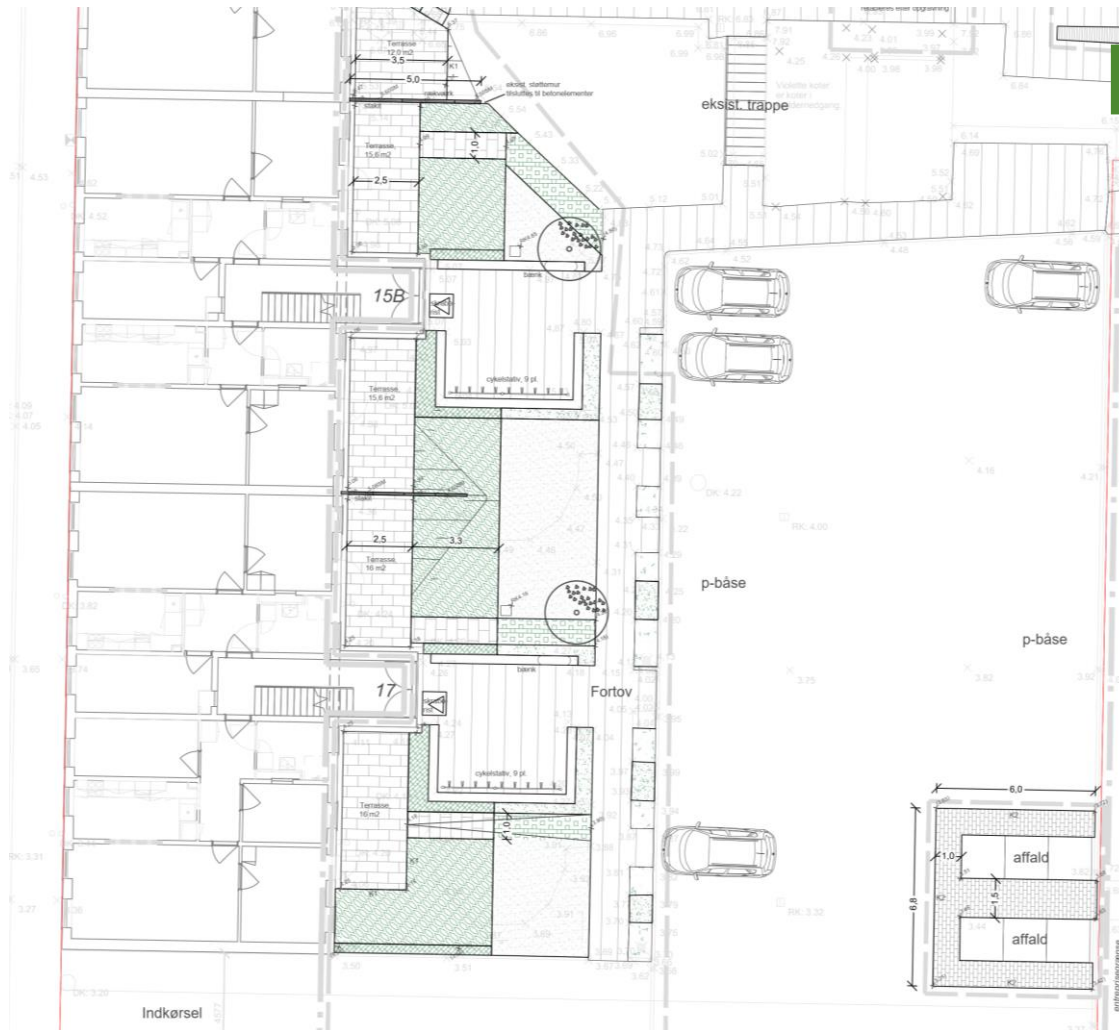


Raackmannsgården

Alle visualiseringer af byggeriet er vejledende. De er primært udarbejdet med henblik på at illustrere helhedsoplevelsen af byggeriets stil og stemning. Da projektet er under udvikling kan detaljer som materialer, overflader, montageprincipper og lignende blive ændret.



Friarealerne - Norgesgade

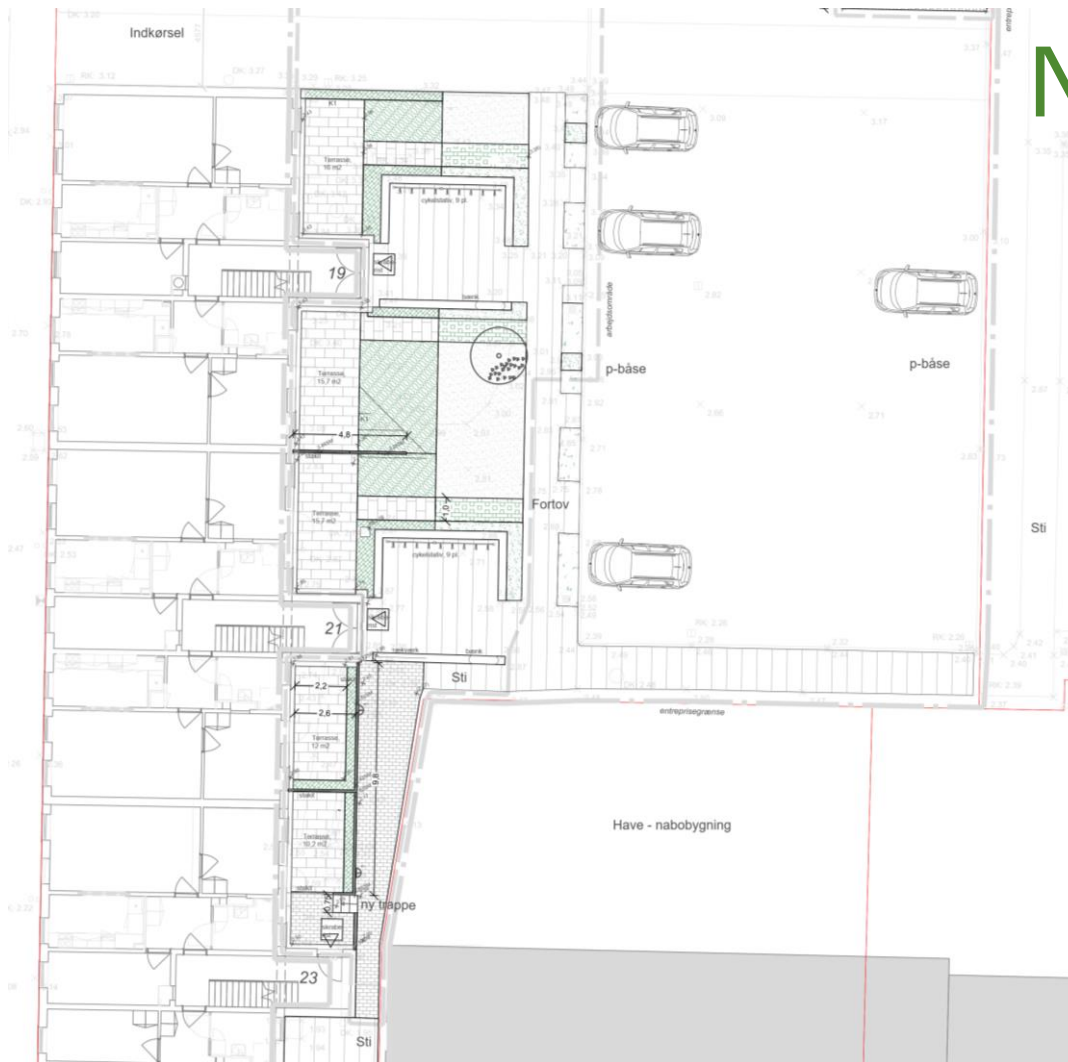


Raackmannsgården

Alle visualiseringer af byggeriet er vejledende. De er primært udarbejdet med henblik på at illustrere helhedsoplevelsen af byggeriets stil og stemning. Da projektet er under udvikling kan detaljer som materialer, overflader, montageprincipper og lignende blive ændret.



Friarealerne - Norgesgade



Raackmannsgården

Alle visualiseringer af byggeriet er vejledende. De er primært udarbejdet med henblik på at illustrere helhedsoplevelsen af byggeriets stil og stemning. Da projektet er under udvikling kan detaljer som materialer, overflader, montageprincipper og lignende blive ændret.



Udvikling af friarealer

Affaldsløsning

Den foretrukne løsning er, at der etableres nedgravede affaldstationer. Der er dog forhold, som er uafklaret.

Der har været dialogmøder med Fredericia Kommune om muligheden for etablering af nedgravet affaldsløsning i gårdrummet.



Præsentation af byggesagens parter



boli.nu
lejeboliger til alle

Præsentation af den udførende hovedentreprenør



boli.nu
lejeboliger til alle

Hovedentreprenør

Hovedentreprenør

- Ejerledet virksomhed, grundlagt i 2011.
- Virksomheden består af cirka 180 ansatte med afdelinger i Langeskov, Fredericia og Horsens
- Arbejder indenfor både boliger samt tung industri som Carlsberg, Cross Bridge, Q8, Vejdirektoratet og Ørsted.
- Omsætning cirka 500 millioner pr. 2024



CJA·S
ANLÆG · BOLIG · ERHVERV



Hovedentreprenør



MØD TEAMET



YORN FLEDELIUS
Projektchef



JENS BRANDHOF
Byggeleder



JESPER JENSEN
Produktionschef



KRISTIAN LUNDFOLD
Afdelingsleder

Præsentation af rådgivernes byggeledelse og tilsyn



boli.nu
lejeboliger til alle

Rambøll – byggeledelse og tilsyn



Anders Steenberg Hansen



Kasper Nissen (pt på barsel)



Søren Glassow Jepsen



Mona Gammelgaard

Præsentation af bygherres organisation



boli.nu
lejeboliger til alle

Boli.nu – bygherres organisation



❖ **Bygherrerepræsentant byggesagen**

❖ Per Skau

❖ Mail: ps@boli.nu

❖ Telefon: 76 22 70 17



❖ **Genhusning**

❖ Kristian Post

❖ Mail: kp@boli.nu

❖ Telefon: 76 22 70 12

Tidsplan

v/ chefkonsulent Anker Schøler Kristensen, Rambøll



Tidsplan

Der er en foreløbig tidsplan.

Entreprenøren udarbejder efter dette møde detailtidsplan.

Endelig tidsplan oplyses senere.

Hovedprincip for tidsplan:

- Arbejdet udføres i 4 etaper
- Rækkefølge vil være med opstart i Sjællandsgade og afslutning i Norgesgade
- Første genhusning forventes medio februar 2025
- Sidste etape forventes tilbageflyttet medio maj 2026
- Genhusningstidsplan vil blive oplyst, når denne er forhandlet på plads
- Endelig tidsplan for genhusning vil blive varslet med 3. mdr.

Byggepladsindretning

v/ chefkonsulent Anker Schøler Kristensen, Rambøll



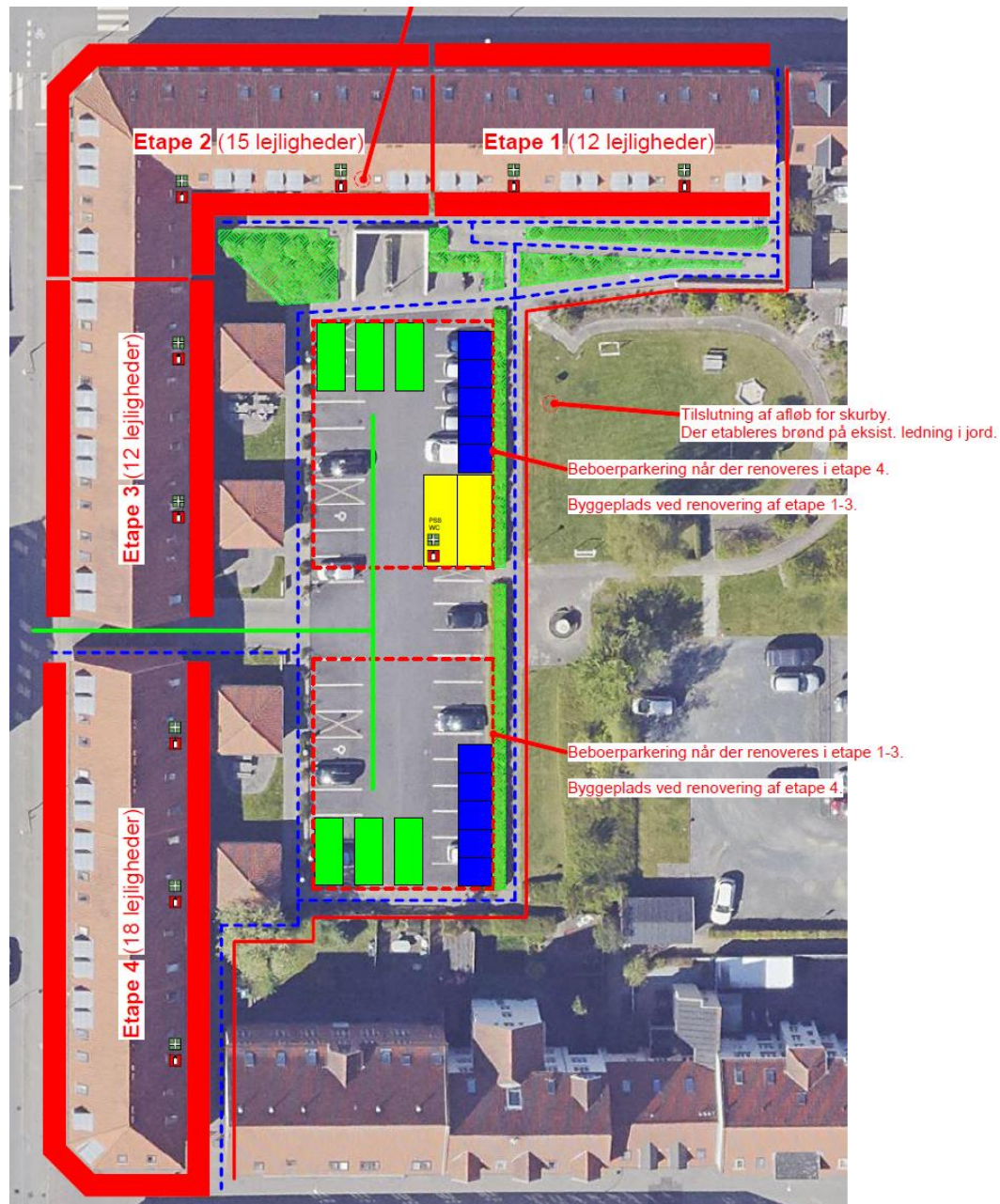
boli.nu
lejeboliger til alle

Byggepladsindretning

Entreprenøren udarbejder efter mødet byggepladsplan som skal beskrive og tage hensyn til en række forhold herunder placering af :

- Adgangsveje for gående såvel håndværkere som beboere
- Parkeringsmuligheder for beboere
- Stilladser
- Skure
- Materiealeoplag
- Affald

Byggeplads- indretning



Byggepladsindretning – sikkerhed omkring byggepladsen i byggeperioden

Brug af mobilhegn –
adskillelse skal respekteres for at sikre beboersikkerheden



Håndværkerområde =
ingen adgang og farligt område



Tryghedspakken

v/ administrationschef Kristian Post



boli.nu
lejeboliger til alle

Genhusningsplanen – TRYGHEDSPAKKEN



Raackmannsgården

Genhusningsplanen – TRYGHEDSPAKKEN

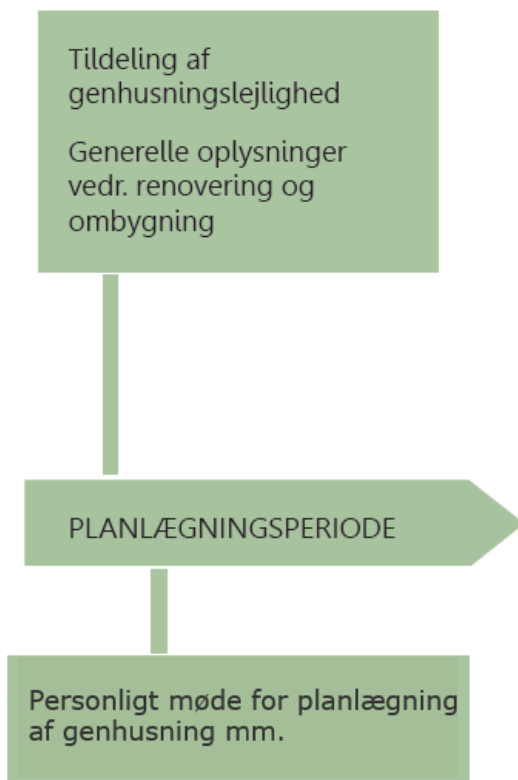
Følgende vil blive gennemgået på det personlige møde

- Planlægning i forbindelse med genhusning
- Materialevalg
- Genhusning – ud-/indflytning, samt tilbageflytning
- Omfang af reovering/ombygning i jeres bolig
- Overordnet forløb



Genhusningsplanen – TRYGHEDSPAKKEN

MODERNISERINGSFORLØB - Planlægningsperiode



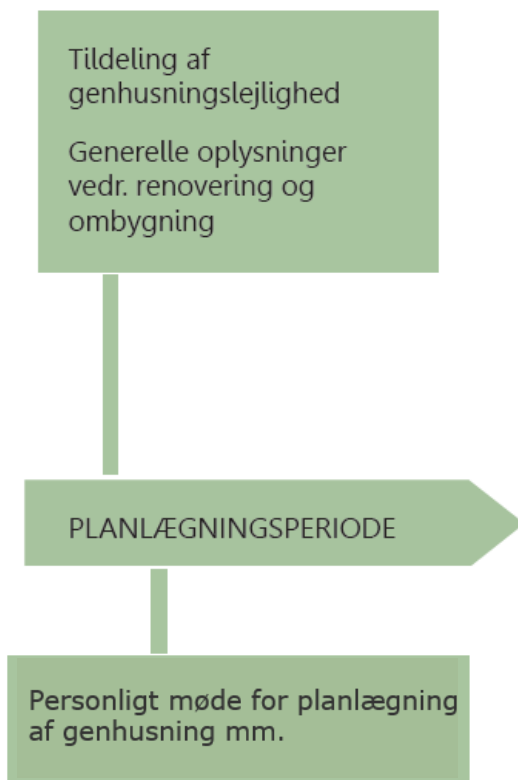
Planlægning i forbindelse med genhusning

- Kommende genhusningsadresse
- Overordnet tidsplan
- Genhusningsperiode
- Særlige hjælpemidler, sygdom osv.
- Øvrige særlige forhold, hjemmepleje, madordning, kontaktpersoner osv.
- Specielle ting ang. flytningen



Genhusningsplanen – TRYGHEDSPAKKEN

MODERNISERINGSFORLØB - Planlægningsperiode



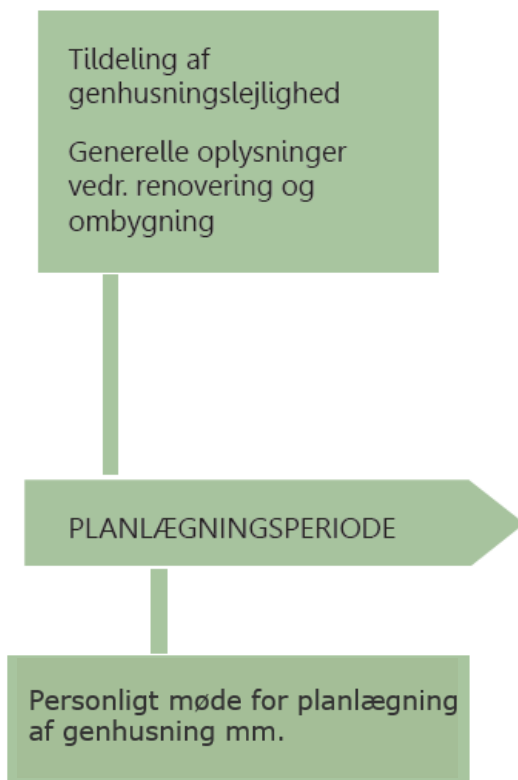
Planlægning i forbindelse med genhusning

- Huskeliste
 - Hvad er der i genhusningsboligen
 - Huskeliste for bohøve
- Forsikring
- Lejekontrakt (for genhusningsboligen)



Genhusningsplanen – TRYGHEDSPAKKEN

MODERNISERINGSFORLØB – Planlægningsperioden



Materialevalg

Køkken

Laminatfarve på bordplade og køkkenlåger

Farve på linoleumsgulv

Type på greb mm

Bad

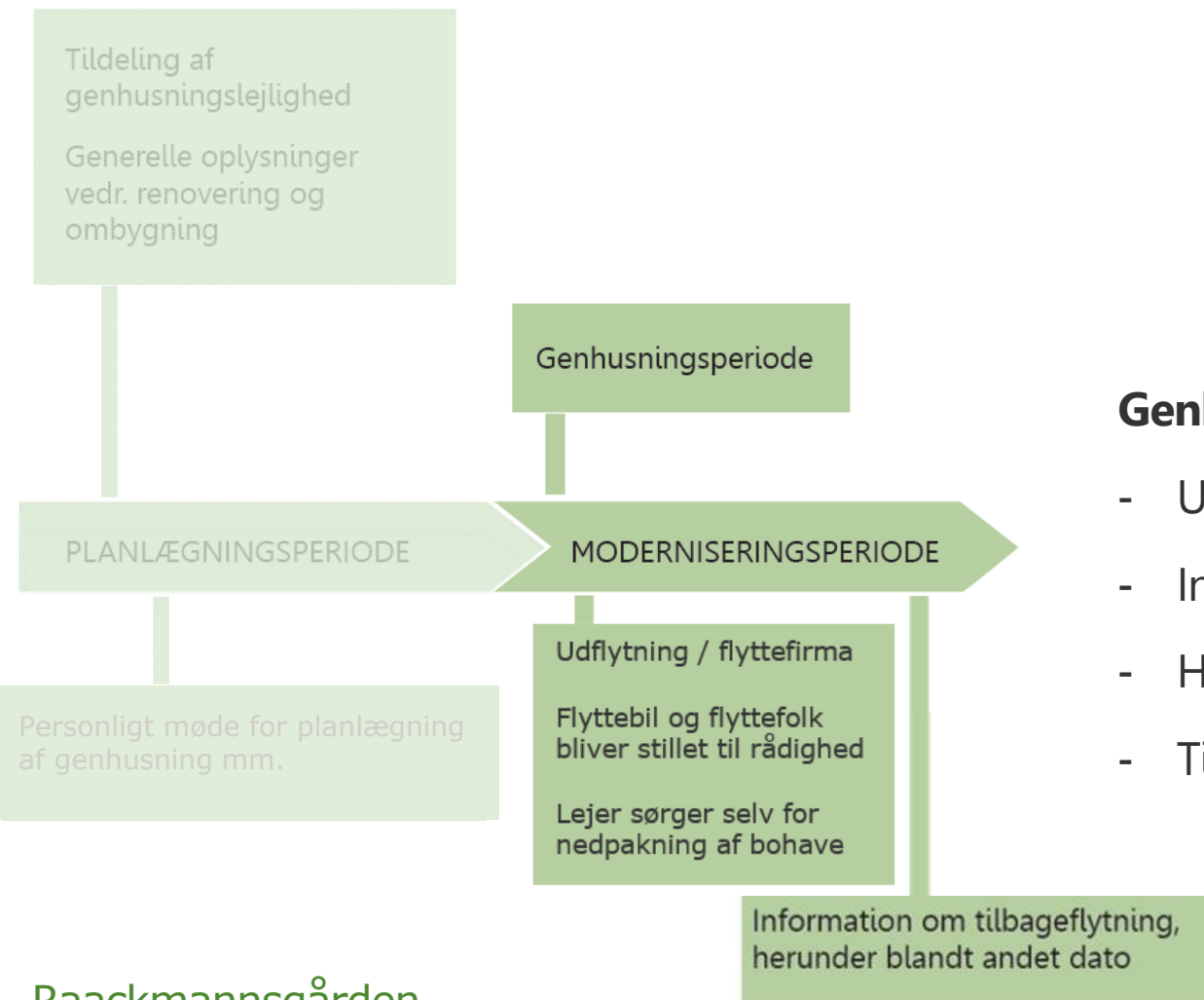
Vægfliser og gulvklinter

Tilkøbsmuligheder



Genhusningsplanen – TRYGHEDSPAKKEN

MODERNISERINGSFORLØB – Moderniseringsperioden



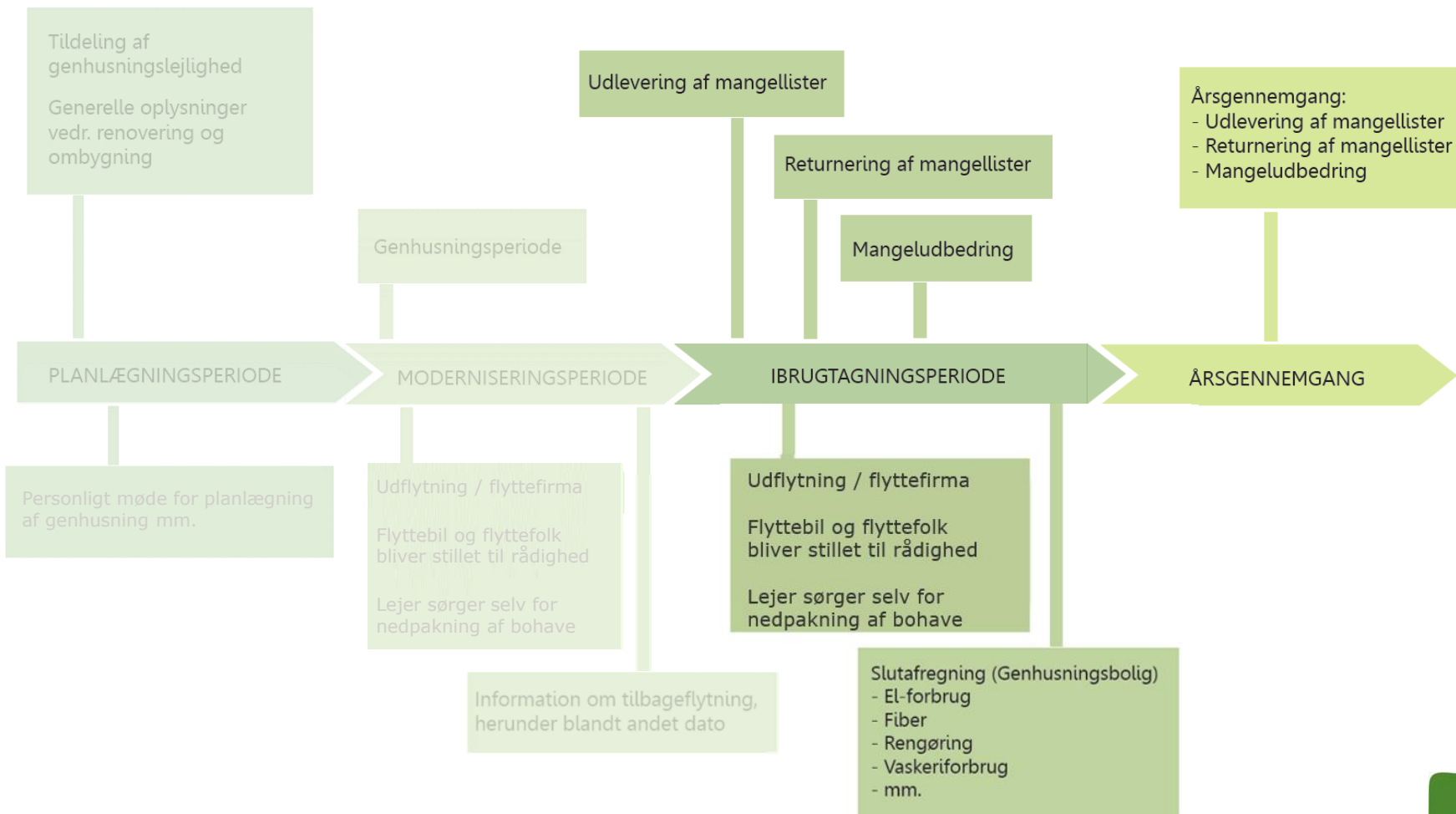
Genhusning ind/udflytning

- Udflytning
- Indflytning i genhusningsboligen
- Hvad er der i genhusningsboligen
- Tilbageflytning

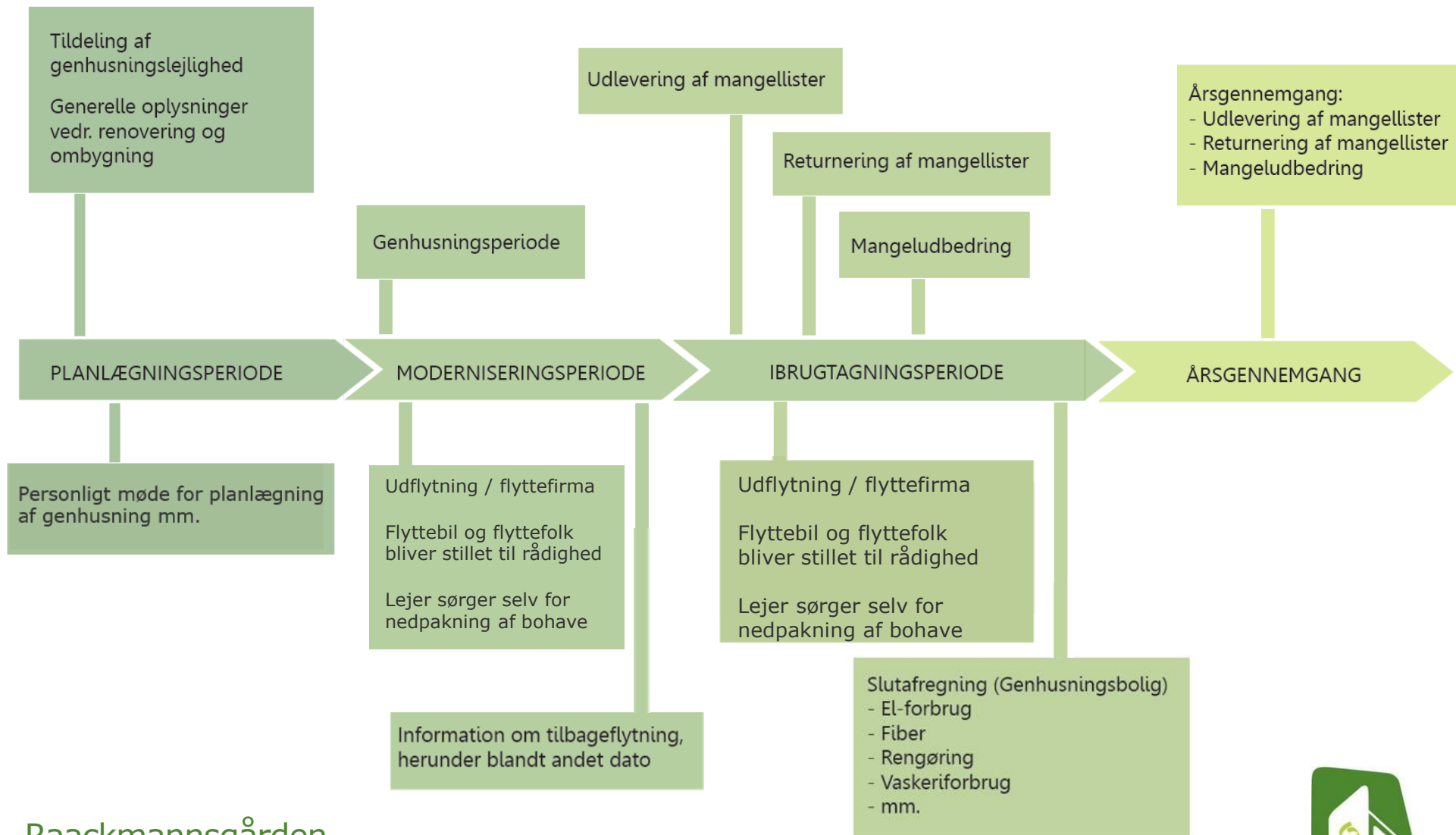


Genhusningsplanen – TRYGHEDSPAKKEN

MODERNISERINGSFORLØB – Tilbageflytning



Genhusningsplanen – TRYGHEDSPAKKEN



Orientering om byggesagens samlede økonomi og huslejekonsekvens

v/ direktør Jens Christian Lybecker



Økonomi

Forskel mellem skema A og skema B

	Skema A	Skema B	Forskel
Støttede arbejder	12.804.580	27.629.359	14.824.779
Ustøttede arbejder	35.690.886	39.800.101	4.109.215
Anskaffelsessum	48.495.466	67.429.460	18.933.994



Økonomi - Finansiering

For den samlede sag forventes en anskaffelsessum på 67.4 mio. kr., inkl. omkostninger.

Den samlede anskaffelsessum på 67.4 mio. kr. fordeles således:

Støttede arbejder Grp. I – forventet ydelsesprocent på 3,6%	27.6 mio. kr.
Ustøttede arbejder Grp. II – forventet ydelsesprocent på 6,0 %	15.0 mio. kr.
Ustøttede arbejder Grp. III – forventet ydelsesprocent på 6,0%	9.6 mio. kr.
Henlæggelser, trækingsret, reguleringskonto	15.2 mio. kr.
Samlet anskaffelsessum inkl. omkostninger	67.4 mio. kr.

Finansiering af ovenstående medfører et fremtidigt gennemsnitligt huslejeniveau på: **925 kr./m²/år.**

Svarende til en gennemsnitlig stigning i forhold til forventet huslejeniveau pr. 01.01.2025 på: **52 kr./m²/år** eller gennemsnitlig **338 kr.** pr. lejemålsenhed pr. måned.

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.



Økonomi – bemærkninger

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.

Vandforbrug:

Årligt vandforbrug for en familieejendom (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.



Huslejekonsekvens



boli.nu
lejeboliger til alle

Huslejekonsekvens

Fremtidige forhold					
Adresse	Værelser	Areal	Husleje pr. måned	Terrasse	Altan
Sjællandsgade					
38 - st. tv	2	77	5.967	x	
38 - st. th	2	74	5.684	x	
38 - 1. tv.	2	73	5.635		x
38 - 1. th.	3	90	6.929		x
38 - 2. tv.	2	64	4.923		x
38 - 2. th.	2	78	5.998		x
36 - st. tv	2	77	5.967	x	
36 - st. th	2	77	5.967	x	
36 - 1. tv.	2	77	5.919		x
36 - 1. th.	3	90	6.929		x
36 - 2. tv.	2	67	5.158		x
36 - 2. th.	2	78	5.998		x
34 - st. tv	2	77	5.967	x	
34 - st. th	2	77	5.967	x	
34 - 1. tv.	2	77	5.919		x
34 - 1. th.	3	90	6.929		x
34 - 2. tv.	2	67	5.158		x
34 - 2. th.	2	78	5.998		x

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.

Der tages forbehold for ændring af huslejen på driftsmæssige ændringer samt det endelige byggeregnskab, ligesom der tages forbehold for den endelige BBR-ejermeddelelse som først foreligger ved byggeriets afslutning.

 :Ingen terrasse og ingen altan



Huslejekonsekvens

Fremtidige forhold					
Adresse	Værelser	Areal	Husleje pr. måned	Terrasse	Altan
Norgesgade					
15A - st. tv	3	91	7.002	x	
15A - st. mf	2	90	6.870		
15A - st. th	2	76	5.901	x	
15A - 1. tv	3	91	7.002		x
15A - 1. mf	2	90	6.870		
15A - 1. th	2	76	5.901		x
15A - 2. tv	2	76	5.852		x
15A - 2. mf	2	70	5.372		
15A - 2. th	2	67	5.139		x
15B - st. tv	2	72	5.551	x	
15B - st. th	3	86	6.616	x	
15B - 1. tv	2	72	5.551		x
15B - 1. th	3	86	6.616		x
15B - 2. tv	2	61	4.707		x
15B - 2. th	2	72	5.572		x
17 - st. tv	4	99	7.660	x	
17 - st. th	3	86	6.616	x	
17 - 1. tv	4	99	7.660		x
17 - 1. th	3	86	6.616		x
17 - 2. tv	3	83	6.375		x
17 - 2. th	2	72	5.572		x

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.

Der tages forbehold for ændring af huslejen på driftsmæssige ændringer samt det endelige byggeregnskab, ligesom der tages forbehold for den endelige BBR-ejermeddelelse som først foreligger ved byggeriets afslutning.

 :Ingen terrasse og ingen altan



Huslejekonsekvens

Fremtidige forhold					
Adresse	Værelser	Areal	Husleje pr. måned	Terrasse	Altan
Norgesgade					
19 - st. tv	2	72	5.556	x	
19 - st. th	3	88	6.809	x	
19 - 1. tv	2	72	5.556		x
19 - 1. th	3	88	6.809		x
19 - 2. tv	2	62	4.765		x
19 - 2. th	2	75	5.777		x
21 - st. tv	2	72	5.556	x	
21 - st. th	3	86	6.621	x	
21 - 1. tv	2	72	5.556		x
21 - 1. th	3	86	6.618		x
21 - 2. tv	2	62	4.766		x
21 - 2. th	2	73	5.625		x
23 - st. tv	3	97	7.400		
23 - st. th	3	86	6.621	x	
23 - 1. tv	3	97	7.400		
23 - 1. th	3	86	6.621		x
23 - 2. tv	2	70	5.372		
23 - 2. th	2	73	5.629		x

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.

Der tages forbehold for ændring af huslejen på driftsmæssige ændringer samt det endelige byggeregnskab, ligesom der tages forbehold for den endelige BBR-ejermeddelelse som først foreligger ved byggeriets afslutning.

 :Ingen terrasse og ingen altan



Afstemning



Afstemning om godkendelse af grundlaget for skema B (dvs. sagens samlede omfang, økonomi og huslejekonsekvens) i afdeling17 Raackmannsgården.

Eventuelt



Tak for i aften 😊