

10. november 2025

Referat af besluttende afdelingsmøde afdeling 305 Vaseparken 1

Mødet blev afholdt tirsdag den 28. oktober 2025

I mødet deltog beboere fra 105 lejemål.

Desuden deltog fra administrationen Finn Muus, Jørn Brynaa, Simon Kaad Gade, Preben Lærche, Bianca Lassen, Henrik Würgler og fra organisationsbestyrelsen Lis Gregersen.

Derudover deltog Anker S. Kristensen og Anette Svingholm fra Rambøll.

Referatet skal ses i sammenhæng med præsentationen, som blev fremvist på mødet.

Præsentationen er således en del af referatet.

Det fremviste materiale kan findes under afdelingens dokumenter.

1: Velkomst og valg af dirigent:

Velkomst ved afdelingsbestyrelsesformand Jørgen Jørgensen

Jørgen bød velkommen og takkede for fremmødet.

Valg af dirigent

Lis Gregersen blev foreslået og godkendt.

Dirigenten gennemgik dagsordenen og konstaterede at mødet var lovlig varslet.

2: Valg af referent og stemmeudvalg:

Valg af referent

Anette Svingholm fra Rambøll blev foreslået som referent og godkendt.

Valg af stemmeudvalg

Følgende personer blev foreslået som stemmeudvalg:

Jørn Brynaa

Simon Kaad Gade

Tommy Richterhausen

Dette blev accepteret af de fremmødte beboere.

3: Baggrund for forslaget:

Baggrund for mødet

Der er konstateret alvorlige betonskader på altanerne i afdelingens højhuse. Skaderne er så omfattende, at altanerne skal udskiftes, og der er foretaget midlertidig sikring for at forhindre nedfald af beton. Der er herudover et generelt behov for fremtidssikring af afdelingen.

Da udgiften er betydelig, er der behov for støtte fra Landsbyggefonden.

Ansøgning til Landsbyggefonden blev indsendt i juni 2024.

Landsbyggefonden besigtigede afdelingen den 31. oktober 2024.

Projektet i form af skema A godkendt af Fredericia Kommune i 2024 og efterfølgende har Landsbyggefonden givet skema A tilsagn.

Håbet er at I vil beslutte jer for renoveringen her i aften. I henhold til Boligkontoret Fredericias vedtægter § 18 stk. 4, så kan et mindretal på 25 procent af de fremmødte her i dag, beslutte at afstemningen skal ske gennem en urafstemning. Opfordringen er, at beslutningen tages på dette beboermøde.

Overordnede målsætning samt de byggetekniske udfordringer

Anker S. Kristensen gennemgik den overordnede målsætning og de byggetekniske udfordringer i afdelingen.

Hovedmålet med helhedsplanen er:

- At byggetekniske problemstillinger løses
- At afdelingens renommé fastholdes, som et godt sted at bo
- Fremtidig husleje afstemt efter markedsleje

Byggetekniske udfordringer, som er grundlag for Helhedsplanen

Der er konstateret væsentlige byggetekniske problemer med altankonstruktioner, idet der er omfattende og kritiske betonskader på udkragede altaner og bjælker, som bærer altaner og etagedæk.

Der er af sikkerhedsmæssigt hensyn foretaget midlertidig sikring af altanerne, for at forhindre nedfald af løse betonfragmenter

Landsbyggefonden er afgørende for at renoveringen kan gennemføres.

Grundlæggende krav for at opnå støtte fra LBF:

Byggeteknisk dokumentation:

Der skal foreligge en fagligt funderet grundlag, der dokumenterer behovet for renovering.

Driftsøkonomisk begrundelse:

Afdelingen er et "økonomisk bofællesskab" hvor udgifter skal dækkes af afdelingens huslejeindtægter.

Udgifter til nødvendig renovering overstiger afdelingens huslejeindtægter. Derfor er Landsbyggefonden ansøgt om støtte.

Godkendelsesprocedure af Helhedsplan, skema A, B og C

Der findes tre forskellige skemaer, når en Helhedsplan skal godkendes - skema A, B og C. Skema A en overordnet beskrivelse af det arbejde, der skal gøres ift. renovering samt den økonomiske ramme for projektet.

Skema B er en mere detaljeret beskrivelse af projektet, som udarbejdes, når der er indhentet tilbud fra entreprenører på renoveringen.

Skema C udarbejdes til sidst, når de fysiske arbejder i Helhedsplan er afsluttet, og man kan afslutte byggeregnskabet.

Status på skema A proces:

Skema A er godkendt af Fredericia Kommune i 2024.

Landsbyggefonden har givet skema A tilsagn.

Mødets formål er, at I som beboere, på mødet, skal tage stilling til skema A grundlaget.

4: Forslag til renovering:

Anker S. Kristensen gennemgik det overordnede projektomfang.

Følgende fremhæves:

- Tagdækning og tagafvanding udskiftes
- Udskiftning af facader til skalmur af tegl
- Nye vinduer og facadepartier ved altan
- Altaner udskiftes
- Ny altan ved bolig 3 og 4, dog ikke i etage 1
- Nyindretning af lejligheder herunder nye køkkener, badeværelser, gulve, indvendige døre mm.
- Nyt vindfang
- Faldstammer udskiftes
- Brugsvandsinstallationer skiftes
- Nyt varmeanlæg med radiatorer
- Forbrugsafregning af vand og varme ved fordelingsmåling
- Elinstallationer skiftes
- Fiber føringsvej
- Balanceret ventilationsanlæg
- Renovering af kloak i jord
- Forbedring af udearealer
- Følgearbejder i kælder
- Renovering af kloak i jord og under bygning
- Forbedring af udearealer med fokus på ophold

Boligindretning

Simon Kaad Gade gennemgik, rum for rum, fremtidig boligindretning.

Indretningen fremgår af vedhæftede præsentation.

Følgende fremhæves:

I køkkener opsættes kogesektion, indbygningsovn, nyt køle/fryseskab og emfang.

I alle boliger er der forberedt for opvaskemaskine.

Der kommer garderober i henhold til tegninger.

I nogle boliger vil der være forberedt for vaskemaskine og tørretumbler.

Bolig nr. 1 og 6 indrettes til selvhjulpen kørestolsbruger efter Landsbyggefonden principper, som er afgørende for fremtidssikring af afdelingen.

Principper for tilgængelige boliger:

- 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

Forbedring af udearealer

Landsbyggefonden støtter forbedring af fællesarealer med fokus på trygheds- og trivselsfremmende tiltag. Det kan f.eks. være forbedring af friarealer, opholdsarealer, legepladser, ny belysning, mm.

Fokus er også et nyt stiforløb, som binder bygningerne sammen.

I forbindelse med projektering vil der blive afholdt workshop, hvor alle beboere bliver inviteret.

Bemærk:

Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.

5: Tidsplan:

Anker S. Kristensen gennemgik den foreløbige tidsplan.

Renovering af afd. 305 vil tidligst blive påbegyndt i 2028 og renoveringsperioden for afdelingen forventes at tage 2,5 til 3 år. Se vedhæftede præsentation.

Anker gjorde opmærksom på, at der vil ske ændringer i den videre proces og under projekteringen.

6: Genhusning

Bianca Lassen gennemgik genhusning med tryghedspakke.

Bianca oplyste:

AFDELINGENS LEDIGE 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 indflytningsklar i forbindelse med egen udflytning. I den forbindelse skal den ledige bolig tilbydes til den lejer der har boet længst tid i afdelingen.

3.Prioritet:

Øvrige beboere fra afdelingens interne venteliste.

4.Prioritet:

Almindeligt gældende ventelisteregler.

Se vedhæftede præsentation.

7: Fremtidig huslejeniveau

Preben Lærche gennemgik den samlede økonomi for renovering og herunder finansiering samt de huslejemæssige konsekvenser heraf. Lejestigningen udgør 34% og giver afdelingen en gennemsnitlig husleje efter renovering på 930 kr. pr. m² (2025 priser).

Økonomi for renovering af Afd. 305 Vaseparken I	
Samlet udgift for renoveringen	527.752.000
Henlæggelser	-8.000.000
Tilskud fra Egen Trækningsret	-9.000.000
I alt til belåning	510.752.000
Årlig ekstraudgift:	
Årlig ekstra ydelse på lån, støttet og ustøttet	24.962.856
I alt	24.962.856
Finansiering:	
Ekstra udgift i alt	24.962.856
Fritagelse for bidrag til Landsbygefond og Dispositionsfond	-1.436.000
Besparelse ved udløb/indfrielse af forbedringslån	-1.000.000
Besparelse på årlige henlæggelser	-750.000
Besparelse ved overgang til individuel afregning af vand	-850.000
Driftslån fra Landsbygefonden	-14.311.000
Driftsstøtte fra boligorganisationens dispositionsfond	-753.000
I alt yderligere årlig driftsudgift	5.862.856

Nuværende bolig	Nuværende leje (2025)	Reduktion ved overgang til individuel vandafregning	Lejestigning for renoveringen pr. måned	Stigning i leje pr. måned	Kommende bolig
lejl. 1 - 90 m ²	kr. 5.123	-kr. 285	kr. 2.298	kr. 2.013	95 m ² - 3 vær.
lejl. 2 - 85 m ²	kr. 4.867	-kr. 269	kr. 1.753	kr. 1.484	83 m ² - 3/4 vær.
lejl. 3 - 42 m ² (plan 1)	kr. 2.639	-kr. 133	kr. 1.148	kr. 1.015	42 m ² - 1 vær.
lejl. 3 - 54 m ²	kr. 3.250	-kr. 190	kr. 1.373	kr. 1.183	54 m ² - 1 vær.
lejl. 4 - 42 m ² (plan 1)	kr. 2.731	-kr. 133	kr. 1.215	kr. 1.082	45 m ² - 1 vær.
lejl. 4 - 60 m ²	kr. 3.561	-kr. 171	kr. 1.498	kr. 1.327	61 m ² - 2 vær.
lejl. 5 - 85 m ² (plan 1)	kr. 4.867	-kr. 269	kr. 2.027	kr. 1.758	87 m ² - 4 vær.
lejl. 5 - 85 m ²	kr. 4.867	-kr. 269	kr. 2.082	kr. 1.813	88 m ² - 3/4 vær.
lejl. 6 - 76 m ²	kr. 4.409	-kr. 241	kr. 2.240	kr. 1.999	84 m ² - 3 vær.

Til fremtidig husleje skal tillægges forbrugsomkostninger til el, varme, brugsvand og spildevand. Koldt brugsvand afregnes i dag som fællesudgifter. I projektet monteres målere for koldt brugsvand, således dette kan afregnes efter forbrug inklusive vandafledningsafgiften. "Stigning i leje pr. måned" vil tillægges den aktuelle husleje på indflytningstidspunktet efter endt renovering. Indskud vil blive reguleret ved genudlejning med samme andel som huslejen ifm. endt renovering. Ved permanent genhusning i egen afdeling og samme boligtype fastholdes lejers oprindelige indskud.

8: Afstemning:

Afstemning om godkendelse af skema A og dermed grundlaget for gennemførelse af den fysiske helhedsplan i afdeling 305 – Vaseparken 1. På mødet var der i alt 105 stemmeberettigede lejemål, med hver 2 stemmer pr. lejemål, i alt mulighed for 210 stemmer.

Resultat

Afstemningen blev gennemført skriftlig, og resultatet blev følgende:

194 Stemmer for et "Ja" til godkendelse af skema A og dermed grundlaget for gennemførelse af den fysiske helhedsplan.

Der var 7 stemmer for et "Nej" til godkendelse af skema A og dermed grundlaget for gennemførelse af den fysiske helhedsplan.

201 Stemte i alt om godkendelse af skema A og dermed grundlaget for gennemførelse af den fysiske helhedsplan.

Forslaget blev godkendt.

Spørgsmål der blev stillet under mødet

Vedrørende projekt

Spørgsmål: Type 2, flex væg ved værelse 2, kan den fjernes?

Svar: Ja.

Spørgsmål: Type 4, dør til værelse kan den ikke vendes, så den er højrehængt i stedet?

Svar: *Det arbejdes der videre med i projekteringen.*

Spørgsmål: Type 1, vindue ud mod elevatoren, bliver vinduet "afblændet", så man ikke lige kan kigge ind?

Svar: *Vær. 1 og 2 er byttet rundt siden det orienterende møde, så det er det mindre værelse der ligger ud for elevatoren. Det er måske en løsning med spejlende film på rude. Afklares ved projekteringen.*

Spørgsmål: Er der opvaskemaskine med, eller kun installation for det? Får vi et skab i stedet for eller får vi bare et hul uden skab, hvis vi ikke har opvaskemaskine?

Svar: *Ja, der forberedes med installation for opvaskemaskine, opvaskemaskine er ikke med. Som udgangspunkt bliver der et hul, hvis man ikke har opvaskemaskine. Man kan eftermontere skab.*

Spørgsmål: Type 4, installationskanaler i bad for ventilation, fjernes de?

Svar: Ja

Spørgsmål: Type 4, kan der ikke komme skydedør i ind til værelset?

Svar: Nej, vi bruger ikke skydedøre, de er for dyre i drift.

Spørgsmål: Hvor kan vi opbevare det vi har i vores depotrum/pulterrum, når vi mister det?

Svar: Alle får et depotrum/pulterrum i kælder.

Spørgsmål: Får vi skuffeskabe?

Svar: Der kommer 1-2 skuffeelementer pr. køkken. I udbuddet spørger vi på pris på flere skuffesektioner. Der indhentes tilbud på merpris for skuffer i underskabe. Når vi har prisen, ser vi om det kan holdes inden for sagens økonomi. Alternativ hertil er at tilkøbe skuffesektioner med egenbetaling.

Spørgsmål: Det er skuffende, at vi ikke får flere skuffer. Der bor mange ældre beboere, der kan have svært ved at komme ind bag i skabe

Svar: God pointe.

Spørgsmål: Altan, bliver det med farvet glas?

Svar: Det er ikke afgjort endnu. Det arbejdes der videre med i projekteringen.

Spørgsmål: Hvorfor er der ikke køkken/alrum i type 5?

Svar: Afdelingsbestyrelsen har ønsket at der er lukket køkken i type 5.

Spørgsmål: I badeværelset, kan man da få en glasvæg, evt. købe?

Svar: I dette forslag er der 1 eller 2 stk. 30 cm glasvægge omkring bruseområdet.

Spørgsmål: Får vi vindueskarme?

Svar: Ja, der kommer bredere vinduesplader ved vinduer da facaden bliver tykkere. Vi ved endnu ikke hvilket materiale de bliver af.

Spørgsmål: Kan man undgå, at få garderober, hvis man gerne selv vil bestemme, hvor de skal stå?

Svar: Som udgangspunkt placeres garderober, hvor de er tegnet, da der skal tages hensyn til stikkontakter. Men der arbejdes videre med dette i projekteringen.

Spørgsmål: Type 4, bliver badeværelse mindre end det er i dag? Bruseområdet ser mindre ud end det er i dag.

Svar: Vi vil prøve at se på, om badeværelset kan indrettes så bruseområdet bliver mere åbent.

Spørgsmål: Hvad får vi af hårde hvidevarer?

Svar: I får køl/fryseskab, kogeplader, indbygningsovn og emfang. Det køleskab I har i dag, er jeres eget, det må I selvfølgelig beholde og gøre ved, som jeres øvrige indbo.

Spørgsmål: Type 1, mister vi vores viktualierum?

Svar: Ja, det fjernes i alle lejligheder og lægges til boligen.

Spørgsmål: Type 4, jeg har et bidet i dag, og har brug for det fremadrettet også, men det kræver mere plads. Kan det ændres så jeg kan få et bidet igen?

Svar: *Det vil vi se på i projekteringen.*

Spørgsmål: Garderoberrummet, hvad sker der med de m2, der er der?

Svar: *De lægges til boligen.*

Spørgsmål: Kommer der dørtrin, så vi ikke kan have en robotstøvsuger?

Svar: *Der er ikke bundstykke i de indvendige døre.*

Spørgsmål: Type 2, det garderobeskab der var til højre for vinduet ved orienterende møde, er det flyttet?

Svar: *Ja. Placeringen arbejdes der videre med i projekteringen.*

Spørgsmål: Type 1, kan man få lukket væggen mellem køkken og stue?

Svar: *Der er ikke flexvæg i denne type.*

Spørgsmål: Har i tænkt over brand ved etablering af mekanisk ventilation

Svar: *Ventilation udføres i henhold til gældende regler i h.t. bygningsreglementet og er helt normal og gængs løsning.*

Spørgsmål: Type 6, det lille vindue i badeværelset, kan folk kigge ind af det?

Svar: *Der kommer ikke vindue i ud mod elevatorrepos.*

Tidsplan:

Spørgsmål: Starter man i 305, Rygaardsvej, det kunne man godt have sendt med ud, så vi ikke skulle gå i uvished.

Svar: *Udgangspunktet er at renoveringen påbegyndes i 305, da det er der bygningerne har det værst. Hovedentreprenør som vinder udbuddet kan have argumenter som kan have betydning for rækkefølgen. Rækkefølge og tidsplan vil blive oplyst i god tid inden renoveringen påbegyndes*

Spørgsmål: Vil der komme nedgravede affaldsbeholdere?

Svar: *Ikke besluttet endnu, der arbejdes videre med den fremtidige løsning for affaldshåndtering i projekteringen. Forholdet kan også medtages i workshop med beboere.*

Genhusning

Spørgsmål: Skal man rengøre sin lejlighed, når man flytter på genhusning? Selvom den skal renoveres?

Svar: *Den skal rengøres, så håndværkere kan overtage den og alt inventar skal fjernes, også f.eks. vægophæng fra fjernsyn.*

Spørgsmål: Skal ovnen gøres ren inden udflytning?

Svar: *Der er ny ovn med i den permanente bolig. Når genhusningsbolig fraflyttes skal denne være rengjort inkl. ovn mm.*

Spørgsmål: Er det rigtigt at vi får ny lejekontrakt i type 1?

Svar: Ja - type 1 og type 6 får ny lejekontrakt. Der bliver ikke opkrævet forhøjet indskud, hvis man flytter tilbage eller flytter permanent i en tilsvarende type bolig i afdelingen.

Spørgsmål: I genhusningslejligheden, må man da ikke hænge billeder og lamper op?

Svar: Jo, man må gerne indrette sig, men opfordres til at begrænse sig.

Spørgsmål: Er råderet fjernet?

Svar: Ja. Når du flytter på genhusning, stopper betalingen til råderetskøkken.

Spørgsmål: Parkeringskælder, skal den opsiges?

Svar: Nej, betalingen sættes i bero, og skal ikke betales i genhusningsperioden.

Spørgsmål: Skal beboerhuset og garage renoveres? Omfang af beskyttelsesrum?

Svar: Beboerhuset og parkeringskælder renoveres ikke, men der kan tilkomme mindre ændringer. Der er ikke ændringen af beskyttelsesrum og udgangspunktet er af funktionen fastholdes.

Økonomi

Spørgsmål: Type 2, 85 m² reduceres til 83m², hvor er de 2 m²?

Svar: Ved projekteringen vil fremtidige boligarealer blive beregnet efter det endelige projektmateriale.

Spørgsmål: Type 4, er altanen lagt til i m²?

Svar: Altanen indgår ikke i m² boligareal.

Spørgsmål: Har man tænkt på mulighed for solceller på taget?

Svar: Det vil være et selvstændigt projekt med selvstændig beslutning og økonomi udover budget for renoveringen.

Spørgsmål: Til huslejestigningen skal der også lægges målerafgift og vand til?

Svar: Ja, vand betales pr. husstand, så man kun betaler for sit eget forbrug. EL, vand og varme betales ud over huslejen

Dirigenten takkede for fremmødet

Jørgen Jørgensen
Formand for afdelingsbestyrelsen

Lis Gregersen
Dirigent

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lis Gregersen

Dirigent

Serienummer: 2e41bcc9-137f-40aa-a560-4dabca30d255

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-11-10 15:11:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.