

10. november 2025

Referat af besluttende afdelingsmøde afdeling 501 Kongsgården

Mødet blev afholdt mandag den 27. oktober 2025

I mødet deltog beboere fra 17 lejemål.

Desuden deltog fra administrationen Finn Muus, Jørn Brynaa, Stefan Weihrauch, Kasper Lund Olling-Larsen, Bianca Lassen, og fra organisationsbestyrelsen Lisbeth Tørnes.

Derudover deltog Anker S. Kristensen og Maja Lefoli Lund 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

Betzy bød velkommen og takkede for fremmødet.

Valg af dirigent

Lisbeth Tørnes blev foreslået og godkendt.

Dirigenten gennemgik dagsordenen.

2: Valg af referent og stemmeudvalg:

Valg af referent

Maja Lefoli Lund fra Rambøll blev foreslået som referent og godkendt.

Valg af stemmeudvalg

Følgende personer blev foreslået som stemmeudvalg:

Elisabeth Eskildsen

Jørn Brynaa

Dette blev accepteret af de fremmødte beboere.

3: Baggrund for forslaget:

Baggrund for mødet

Finn Muus orienterede om, at der siden 2020 er arbejdet målrettet med at finde løsninger i afdelingen. I 2020 blev der udarbejdet en rapport på nødvendige arbejder som VVS- og elinstallationer, køkkener og badeværelser som er forældede og skal udskiftes.

Huslejestigningen for disse nødvendige arbejder var betydelig. På baggrund heraf blev det besluttet at ansøge Landsbyggefonden om renoveringsstøtte. Nu er Landsbyggefondens støtte afklaret. Landsbyggefondens støtte er grundlag for at det fremlagte forslag kan gennemføres.

Finn Muus gjorde opmærksom på, at når vi kommer frem til afstemningen om projektet, så står der i vedtægterne for Boligkontoret Fredericia, punkt 18 stk. 4, at hvis en huslejestigning er over 15 procent så kan 25 procent af de fremmødte beslutte at afgørelsen skal sendes i urafstemning.

Overordnede målsætning samt de byggetekniske udfordringer

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

Hovedmålet med helhedsplanen er:

- At bade- og toiletforhold forbedres
- At byggetekniske problemstillinger løses
- At afdelingens fremtidssikres med nyt fælleslokale, nyt vaskeri og genetablering af 2 boliger i Kongensgade
- Fremtidig husleje afstemt efter markedsleje

Byggetekniske udfordringer som er grundlag for Helhedsplanen

Der er konstateret et stigende behov for at fremtidssikre afdelingen. Generelt er badeværelse overvejende små uden veldefinerede bruseområde. Der er behov for boligventilation.

Tekniske installationer for brugsvand, varme, afløb, el og kloak i jord skal skiftes.

Herudover er der konstateres igangværende nedbrydning af undertaget.

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:

- Mødets formål er, at I som beboere, på mødet, skal tage stilling til skema A grundlaget
- Herefter behandles ansøgningen i Fredericia Kommune
- Slutteligt giver Landsbyggefonden tilsagn til skema A

4: Forslag til renovering:

Anker S. Kristensen gennemgik det overordnede projektomfang og nødvendige følgearbejder.

Følgende fremhæves:

- Undertag skiftes med nye eller genbrugte tagsten
- Murværk eftergå
- Nye vinduer ved boliger
- Nye superoptimerede badeværelser
- Nye køkkener
- Lydlofter med isolering. På øverste etage nedhængt loft med varmeisolering
- Lydisolering vha. forsatsvægge i stue og værelse på opgangsskel mellem Dronningensgade 82-84 og 88-90
- Brugsvandsinstallationer udskiftes
- Nyt varmeanlæg med nye radiatorer
- Forbrugsafregning af vand og varme ved fordelingsmåling
- Elinstallationer skiftes
- Fiber føringsvej
- Ventilationsanlæg
- Adgangskontrol
- Pudsreparation og overfladebehandling i kældere
- Brandsikring/varmeisolering af etageadskillelse mellem kældere og bolig
- Pulterrumsvægge i kældere nedtages og genmonteres efter afkorting på grund af mindre loftshøjde
- Udskiftning af spildevand i kældergulv ved opgravning
- Renovering af kloak i jord
- Klimasikring af gårdrum blandt andet vha. forsinkelsesbed
- Nyt fælleslokale
- Nyt vaskeri i gården
- Genetablering af 2 boliger

Princip for nyindretning

Maja Lefoli Lund gennemgik princip for nyindretning af boligtype.

Indretningen fremgår af vedhæftede præsentation.

Følgende fremhæves:

Der etableres badeværelse med tre adskilte zoner og følgearbejder.

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

Garderobeskabe opsættes som udgangspunkt for at skjule ventilationskanaler.

Beboerlokale

Der etableres nyt beboerlokale i Kongensgade 75.

Nyt vaskeri i gården

Eksisterende bygning i gården omdannes delvis til nyt vaskeri som erstatter nuværende vaskeri i Kongensgade.

Bemærk:

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

Særprojekter

Følgende gennemføres hvis der er teknisk og økonomisk mulighed herfor:

- Genbrug af tagsten vs. nye tagsten
- Renovering af vinduer fremfor udskiftning
- Maling af overflader på bagtrapper
- Hulmursisolering

5: Tidsplan:

Anker S. Kristensen gennemgik den foreløbige tidsplan.

Renoveringen af afd. 501 vil tidligst blive påbegyndt medio 2028. Se vedhæftede præsentation.

Og 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

Kasper Olling-Larsen gennemgik den samlede økonomi for renovering og herunder finansiering samt de huslejemæssige konsekvenser heraf. Lejestigningen udgør 19% og giver afdelingen en gennemsnitlig husleje efter renovering på 952 kr. pr. m² (2026 priser).

Økonomi for renovering af Afd. 501 Kongsgården		
Samlet udgift for renoveringen		234.769.000
Henlæggelser		-7.500.000
Andre midler/Reguleringskontomidler		-10.000.000
I alt til belåning		217.269.000
Årlig ekstraudgift:		
Årlig ekstra ydelse på lån, støttet og ustøttet		9.964.706
I alt		9.964.706
Finansiering:		
Ekstra udgift i alt		9.964.706
Fritagelse for bidrag til Landsbyggefond og Dispositionsfond		-780.000
Besparelse på årlige henlæggelser		-700.000
Besparelse v. overgang til individuel vandafregning		-400.000
Bortfald indtægt erhvervslejemål		72.000
Driftslån fra Landsbyggefonden		-5.949.000
Driftsstøtte fra boligorganisationens dispositionsfond		-661.000
I alt yderligere årlig driftsudgift		1.546.706

Eksempel på boligareal	Nuværende leje eksempel (2026)	Reduktion ved overgang til individuel vandafregning	Lejestigning for renoveringen pr. måned	Stigning i leje pr. måned v. uændret areal
40m ²	kr. 3.005	-kr. 148	kr. 616	kr. 468
50m ²	kr. 3.561	-kr. 186	kr. 827	kr. 641
60m ²	kr. 4.031	-kr. 223	kr. 1.025	kr. 803
70m ²	kr. 4.465	-kr. 260	kr. 1.175	kr. 915
80m ²	kr. 5.052	-kr. 297	kr. 1.369	kr. 1.072
90m ²	kr. 5.584	-kr. 334	kr. 1.524	kr. 1.190
100m ²	kr. 6.173	-kr. 371	kr. 1.601	kr. 1.229

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 lejerens oprindelige indskud.

8: Afstemning:

Afstemning om godkendelse af skema A og dermed grundlaget for gennemførelse af den fysiske helhedsplan i afdeling 501 - Kongsgården. På mødet var der i alt 17 stemmeberettigede lejermål, med hver 2 stemmer pr. lejermål, i alt mulighed for 34 stemmer.

Dirigenten satte herefter afstemning om godkendelse af skema A og dermed grundlaget for gennemførelse af den fysiske helhedsplan i afdeling 501 – Kongsgården i gang.

Resultat

Afstemningen blev gennemført ved håndsoprækning, og resultatet blev følgende:

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

Der var 0 stemmer for et "Nej" til godkendelse af skema A og dermed grundlaget for gennemførelse af den fysiske helhedsplan.

26 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 projektet

Spørgsmål: Vedr. nye elinstallationer, kommer der målere og sikringstavler og hvor?

Svar: Der kommer sikringstavle i den enkelte bolig og målere kommer i fællesrum i kælderen eller loftrum.

Spørgsmål: Nuværende radiatorer tager en del plads ift. indretningsmuligheder. Vil det være muligt at placere nye radiatorer et andet sted end under vinduerne?

Svar: Nej, som udgangspunkt vil nye radiatorer også fremadrettet typisk være placeret under vinduer.

Spørgsmål: I Dronningensgade 86 st. th. er der så lydt mod naboen i opgang 84, at man kan følge med i private samtaler. Kommer der lydisolering?

Svar: Lejlighedsskel skal undersøges nærmere ifm. projektering. Hvor nuværende opgangsskel består af en mur på ca. 130 mm, vil der under projekteringen blive arbejdet med etablering af forsatsvæg i stue og soveværelse. Der gøres opmærksom på, at en forsatsvæg tager plads inde i boligen.

Spørgsmål: Bliver gulvene slebet, og kan nuværende gulvtæpper genanvendes?

Svar: *Udgangspunktet er at gulvene slibes og gulvtæpper kan genanvendes i størstedelen af boligen. Vægge ved entre, bad og køkken flyttes i nogle boligtyper. OBS på at varmerør igennem etageadskillelsen fjernes. Ved genanvendelse af gulvtæppet vil der derfor være hul i gulvtæppet.*

Spørgsmål: Bevares depotrum i kælderen og loftrum på loftet?

Svar: *Depotrum i kælderen bevares som de er i dag, dog med en mindre loftshøjde som følge af brandsikring/varmeisolering af etageadskillelsen mellem kælder og bolig. Loftrum vil i et vist omfang blive inddraget til ventilation. Efter renoveringen vil der være loftrum som eventuelt kan lejes ud efter nogle fastsatte vilkår.*

Spørgsmål: Bliver gulvet udskiftet, hvis det er slebet helt ned og søm stikker op? Er der en grænse for hvor meget gulvet kan slibes? Nogle steder er der store gab mellem gulv og gulvliste?

Svar: *De enkelte boliger og gulve bliver vurderet individuelt, som udgangspunkt skiftes gulve ikke medmindre de er meget slidte eller på anden måde defekte.*

Spørgsmål: I prøveboligen var gulvet i entreen skiftet. Sker det i alle boliger?

Svar: *Ja, i de boliger der er magen til prøveboligen skiftes gulvet i entre og køkken.*

Spørgsmål: Hvad sker der med hårde hvidevarer?

Svar: *Der kommer emhætte, kølefryseskab, kogeplade og ovn.*

Spørgsmål: Kan vasken i køkkenet ændres så den ikke har afsætning/stålplade? Det tager meget af den relativt lille bordplads der er.

Svar: *Ja.*

Spørgsmål: Hvis jeg har et stort skab i min bolig, skal jeg så flytte det ud under renoveringen?

Svar: *Ja.*

Spørgsmål: I Kongensgade 77, 2. th er der en stor åbning med bue i væggen mellem stue og fremtidigt køkken, kan den væg fjernes helt, så man får et sammenhængende køkken-alrum?

Svar: *Væggen har sandsynligvis en bærende funktion og kan derfor ikke fjernes helt. Der vil i forbindelse med projektering blive gennemført en nærmere registrering af afvigelser i alle boliger.*

Spørgsmål: Er der gulvvarme?

Svar: *Ja, udgangspunktet er, at der kommer gulvvarme i badeværelset. Dette er ikke støttet af Landsbyggefonden.*

Spørgsmål: Bliver indbyggede skabe fra gulv til loft?

Svar: *Ja, de vil som udgangspunkt være fra gulv til loft da nogle af skabene skjuler ventilationskanaler.*

Spørgsmål: Når køkkenet bliver renoveret, mister vi den afsætter plads, som vi har i dag med en stenbordplade. Kommer der et andet sted, hvor man kan sætte varme ting?

Svar: *Det er en detalje, der kan håndteres i den videre proces.*

Spørgsmål: Er det nødvendigt at badeværelset skal udvides?

Svar: *Ja, Landsbyggefonden støtter at der etableres badeværelser med 3 zoner, og derfor skal badeværelset udvides.*

Spørgsmål: Indretningen af soveværelset i Dronningensgade th. boliger begrænses, når en del af værelset inddrages til køkken. Det vil være vanskeligt at placere en seng på 2,2 i rummet.

Svar: Der er foretaget en samlet vurdering ifm. optimering af køkken-bad og i boliger af samme type som prøveboliger, har det været nødvendigt at placere køleskabet i en niche ind i soveværelset.

Spørgsmål: Vil det være muligt at installere opvaskemaskine i køkkenet?

Svar: Ifm. projektering vil det blive vurderet, om det er muligt at få et skabselement, som passer med at det kan udskiftes med en opvaskemaskine med en bredde på 450mm eller 600mm, så man selv kan bestemme om man vil have et skab eller en opvaskemaskine, men der er ikke meget skabsplads i køkkenet.

Spørgsmål: Vil man kunne høre køleskabet i soveværelset, når det bliver bygget ind i soveværelser?

Svar: Det er en isoleret væg, der opføres omkring køleskabet.

Spørgsmål: Kommer der nye vinduer i det hele?

Svar: Der kommer nye vinduer i alle boliger. Nye vinduer i opgange og kælder er medtaget som et særprojekt, og bliver kun gennemført, hvis der er økonomi til det.

Genhusning

Ingen spørgsmål

Økonomi

Spørgsmål: Hvordan bliver fremtidig aflæsning af varme og el?

Svar: Der kommer fordelingsmåler på koldt brugsvand, varmt brugsvand og varme, som afregnes via et forbrugsregnskab.

Spørgsmål: Hvad er huslejestigningen pr. m²?

Svar: Huslejeniveauet går fra 802 kr./m² til 952 kr./m² svarende til en stigning på 19%. Hertil skal lægges den driftsmæssige huslejestigning som kommer hvert år.

Dirigenten takkede for fremmødet.

Betzy Rand
Formand for afdelingsbestyrelsen

Lisbeth Tørnes
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.”

Betzy Kjestrup Deleuran Rand

Formand

Serienummer: 8d3b469f-4f89-400d-adf5-b091f6e6ec6b

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-11-10 13:45:10 UTC



Lisbeth Tørnes

Dirigent

Serienummer: eff83b93-4314-4874-8825-f49513fd16dc

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-11-11 07:36:57 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.