



Bo42

KUBEN
MANAGEMENT

Bo42
AFDELING 56

Ekstraordinært afdelingsmøde
22. september 2020

DAGSORDEN

1. Velkomst og introduktion til mødet v. afdelingsformand Lene Fassel
2. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
3. Præsentation af helhedsplanens indhold, overordnede økonomi og huslejekonsekvenser v. Kuben Management
4. Spørgsmål
5. Afstemning om helhedsplan
6. Afrunding af mødet



STATUS OG FORMÅL MED HELHEDSPLANEN

HISTORIK

- 2014 - Bygningsscreening og fremtidssikringsrapport af Lejerbo
- 2017 - Renoveringsanalyse af Årstiderne Arkitekter
- 2017 – Afdelingen og kommunen godkender den foreløbige helhedsplan
- 2018 – LBF godkender den foreløbige helhedsplan
- 2017 - 2019 – Helhedsplan og supplerende undersøgelser af Årstiderne Arkitekter
- Marts 2020 – LBF fremskynder tilsagn og samarbejde med Kuben Management
- Maj 2020 – Skema A godkendes af Bornholms Regionskommune
- **I dag: Afstemning om helhedsplanen**

FORMÅL MED HELHEDSPLANEN

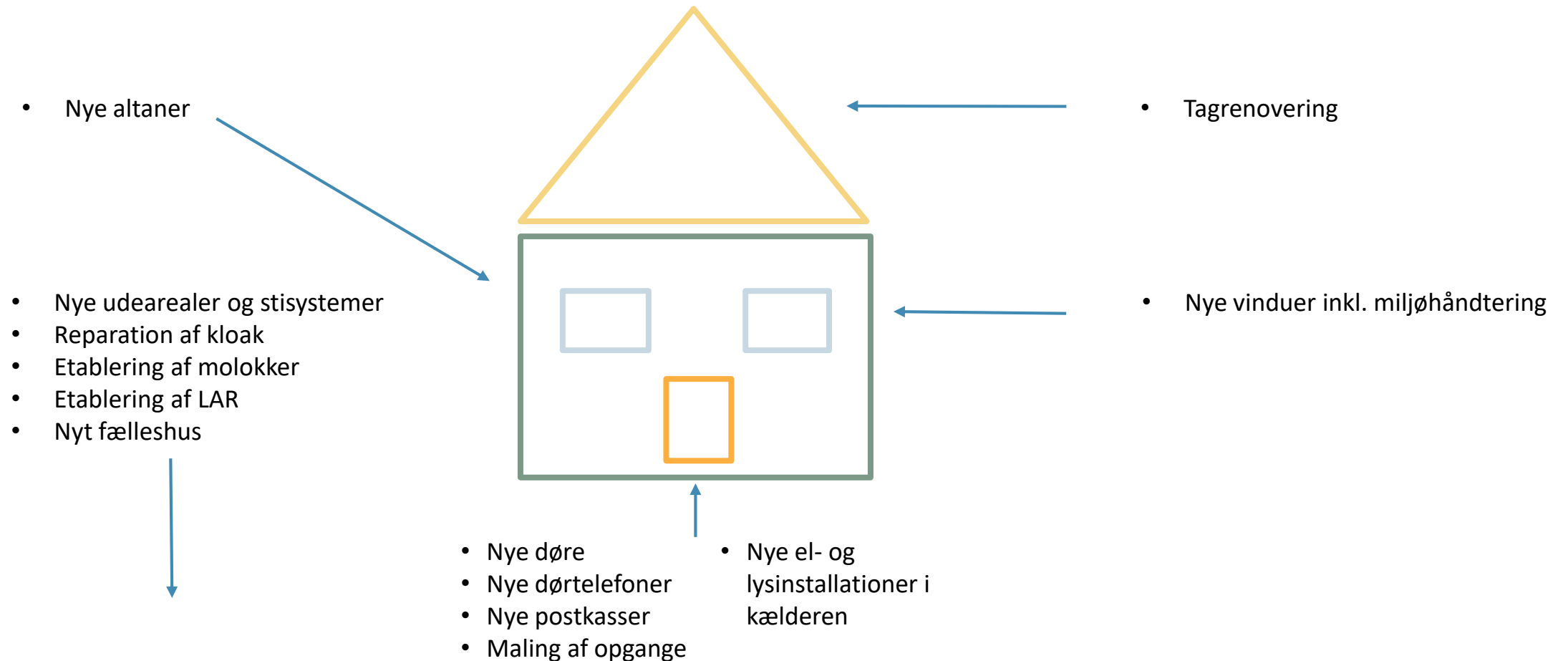
- At skabe et bredere og mere varieret boligudbud
- At udbedre af byggeskader
- At nødvendige renoveringer gennemføres til en konkurrencedygtig husleje
- At modernisere boliger og udearealer
- At sikre tilgængelighedsboliger til nuværende og fremtidige beboere

OVERBLIK OVER HELHEDSPLANEN

MARKANT ÆNDRING AF NOGLE BOLIGER

- Helhedsplanen medfører, at nogle boliger blive opdelt til to nye boliger eller miste et værelse.
- Opdeling af boliger eller reduktion af værelser er en forudsætning for, at få Landsbyggefondens økonomiske støtte til helhedsplanen.
- Bo42 finder en anden bolig til de beboere der bor i en bolig som opdeles eller gøres mindre som følge af helhedsplanen.

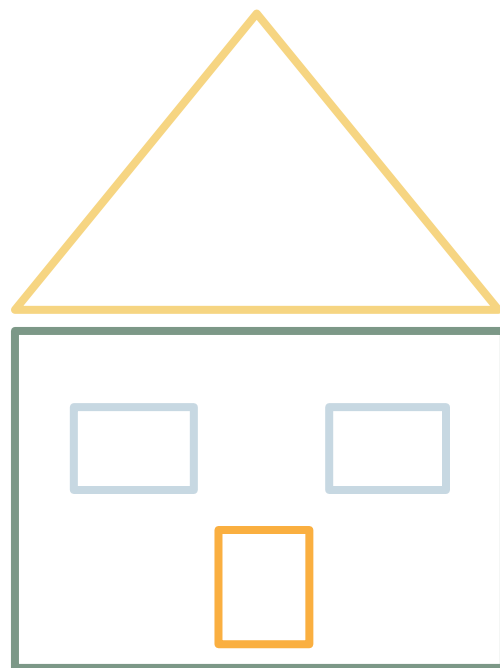
RENOVERINGSTILTAG UDVENDIGE



RENOVERINGSTILTAG TILGÆNGELIGHED OG OPDELING/SAMMENLÆGNING

Etablering af 42 tilgængelighedsboliger og boliger med niveaufri adgang

- Nyt køkken (inkl. hvidevarer)
- Nyt badeværelse
- Nye gulve
- Nye døre
- Maling af alle overflader
- Nye garderober (gang+værelse)
- Udskiftning af installationer (el, vand og varme)
- Balanceret ventilation
- Elevator / niveaufri adgang i stueetage



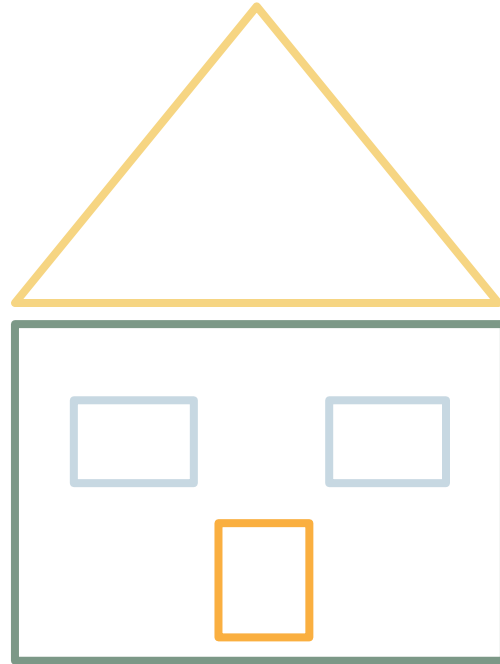
Ændring af 38 boliger (opdeling/sammenlægning/reduktion)

- Nyt køkken (inkl. hvidevarer)
- Badeværelse nyt/moderniseres (Udskiftning sanitet)
- Nye gulve
- Maling af alle overflader
- Nye garderober (gang+værelse)
- Udskiftning af installationer (el, vand og varme)
- Balanceret ventilation

RENOVERINGSTILTAG MODERNISERING

Modernisering af 92 boliger

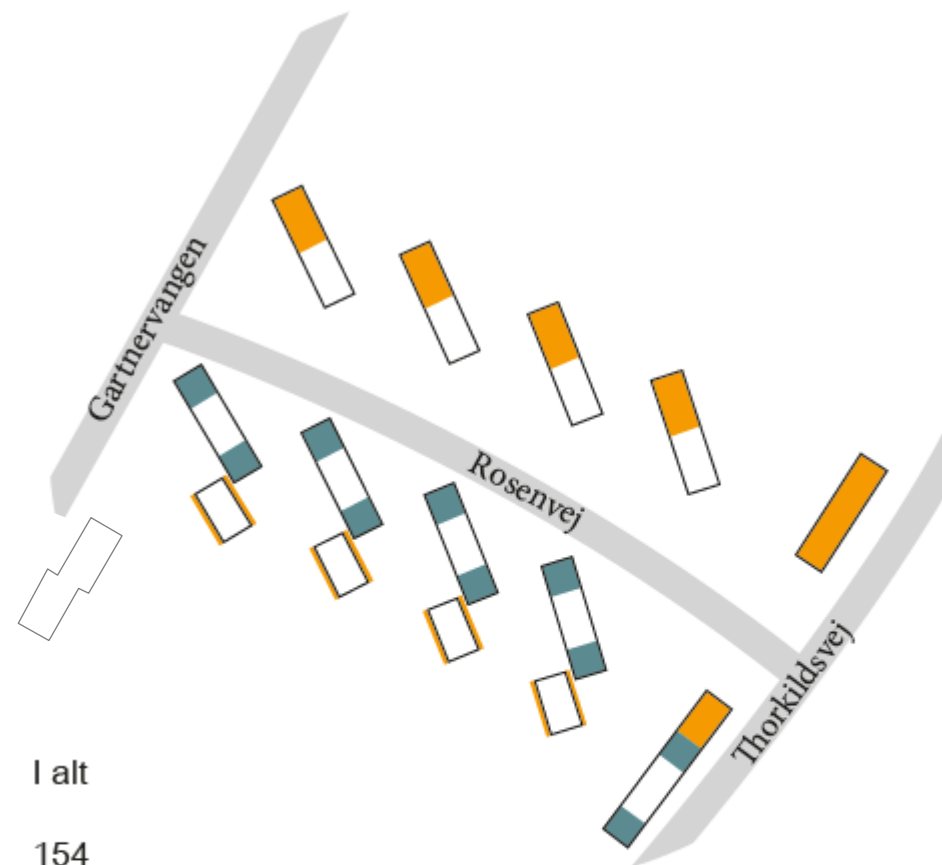
- Nyt køkken (inkl. hvidevarer)
- Badeværelse moderniseres (ny sanitet)
- Nye gulve
- Nye døre
- Maling af alle overflader
- Nye garderober (gang+værelse)
- Udskiftning af installationer (el, vand og varme)
- Balanceret ventilation



Ombygning af tidligere driftskontor på Gartnervangen 16, 1. til ny bolig

- Ombygges til bolig med nye kviste og vinduer på gadeside

BOLIGERNE FØR/EFTER

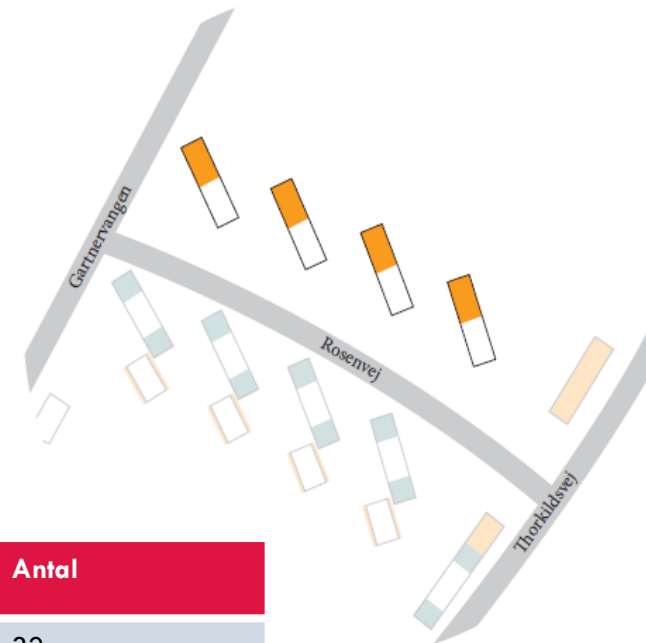


Samlet boligtyper:	1 Rums	2 Rums	3 Rums	4 Rums	5 Rums	I alt
Eksisterende forhold:	0	30	74	49	1	154
Kommende forhold:	18	64	63	27	0	172
Tilgængelighed:	4	20	18	0	0	27 %
Sammenlægning	18	18	0	2	0	25 %

- Sammenlægning
- Tilgængelighed
- Niveaufri adgang til boligerne i stuen

ROSENVEJ 1-15

- 32 boliger moderniseres
- 24 boliger omdannes til tilgængelighedsboliger med elevator
 - Nogle boliger får færre værelser efter renovering



Renoveringstype	Antal
Modernisering	32
Øget tilgængelighed	24
I alt	56

- Sammenlægning
- Tilgængelighed
- Niveaufri adgang til boligerne i stuen

	2-værelses boliger	3-værelses boliger	4-værelses boliger	I alt
Før	16	32	8	56
Efter	28	28	0	56

ROSENVEJ 2, 4, 8, 10, 14, 16, 20 OG 22

- Opdeling af 16 stk. 4-rums boliger til:
 - 16 stk. 1-værelsesboliger
 - 16 stk. 2-værelsesboliger
- De 32 resterende boliger moderniseres



Renoveringstype	Antal
Modernisering	32
Sammenlægning/ ombygning	16 boliger ombygges til 32
I alt	48 ombygges til 64

	1- værelses boliger	2- værelses boliger	3- værelses boliger	4- værelses boliger	I alt
Før	0	0	23	25	48
Efter	16	16	21	11	64

ROSENVEJ 6, 12, 18 OG 24

- Modernisering af 16 boliger
- Etablering af niveaufri-adgang for boliger i stueetagen



Renoveringstype	Antal
Modernisering	16
I alt	16

- Sammenlægning
- Tilgængelighed
- Niveaufri adgang til boligerne i stuen

	2-værelses boliger	4-værelses boliger	I alt
Før	8	8	16
Efter	8	8	16

THORKILDSVEJ 35-39

- 8 boliger moderniseres
- 2 stk. 4-værelsesboliger opdeles til
 - 2 stk. 1-værelsesboliger
 - 2 stk. 2-værelsesboliger
- 2 boliger bliver sammenlagt med eksisterende gæsteværelser
- 6 boliger får øget tilgængelighed inkl. elevator



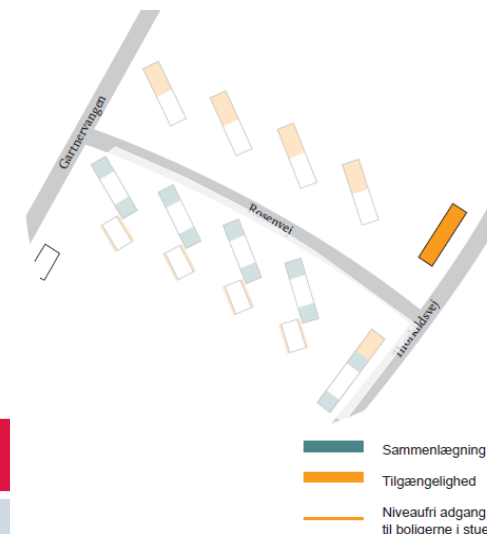
Renoveringstype	Antal
Modernisering	8
Øget tilgængelighed	6
Sammenlægning/ ombygning	6
I alt	20 boliger

- Sammenlægning
- Tilgængelighed
- Niveaufri adgang til boligerne i stuen

	Gæsteværelser	1-værelses boliger	2-værelses boliger	3-værelses boliger	4-værelses boliger	I alt
Før	2	0	6	7	5	20
Efter	0	2	8	5	5	20

THORKILDSVEJ 41-43

- 12 boliger omdannes til tilgængelighedsboliger med elevator
 - (OBS tegning på side 24 (3V-8-T) gælder også for TKV 41, st. th og 1. th)
 - Nogle boliger får færre værelser efter renovering



Renoveringstype	Antal
Øget tilgængelighed	12
I alt	12 boliger

	2-værelses boliger	3-værelses boliger	4-værelses boliger	5-værelses boliger	I alt
Før	0	8	3	1	12
Efter	4	5	3	0	12

GARTNERVANGEN 22

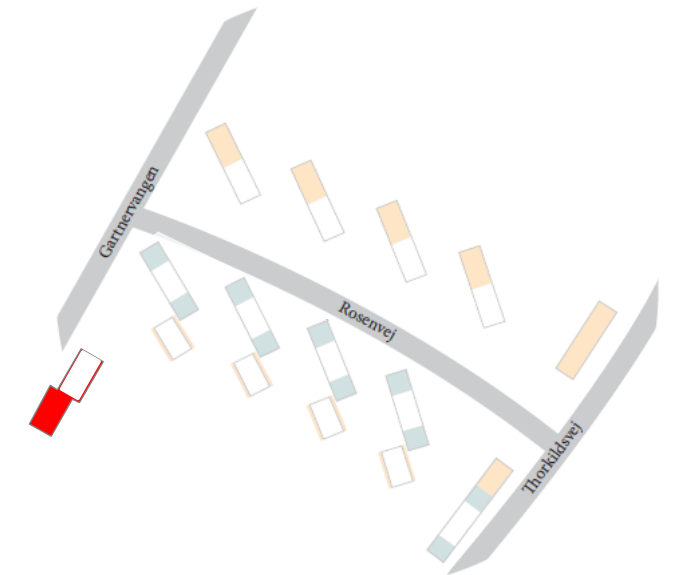
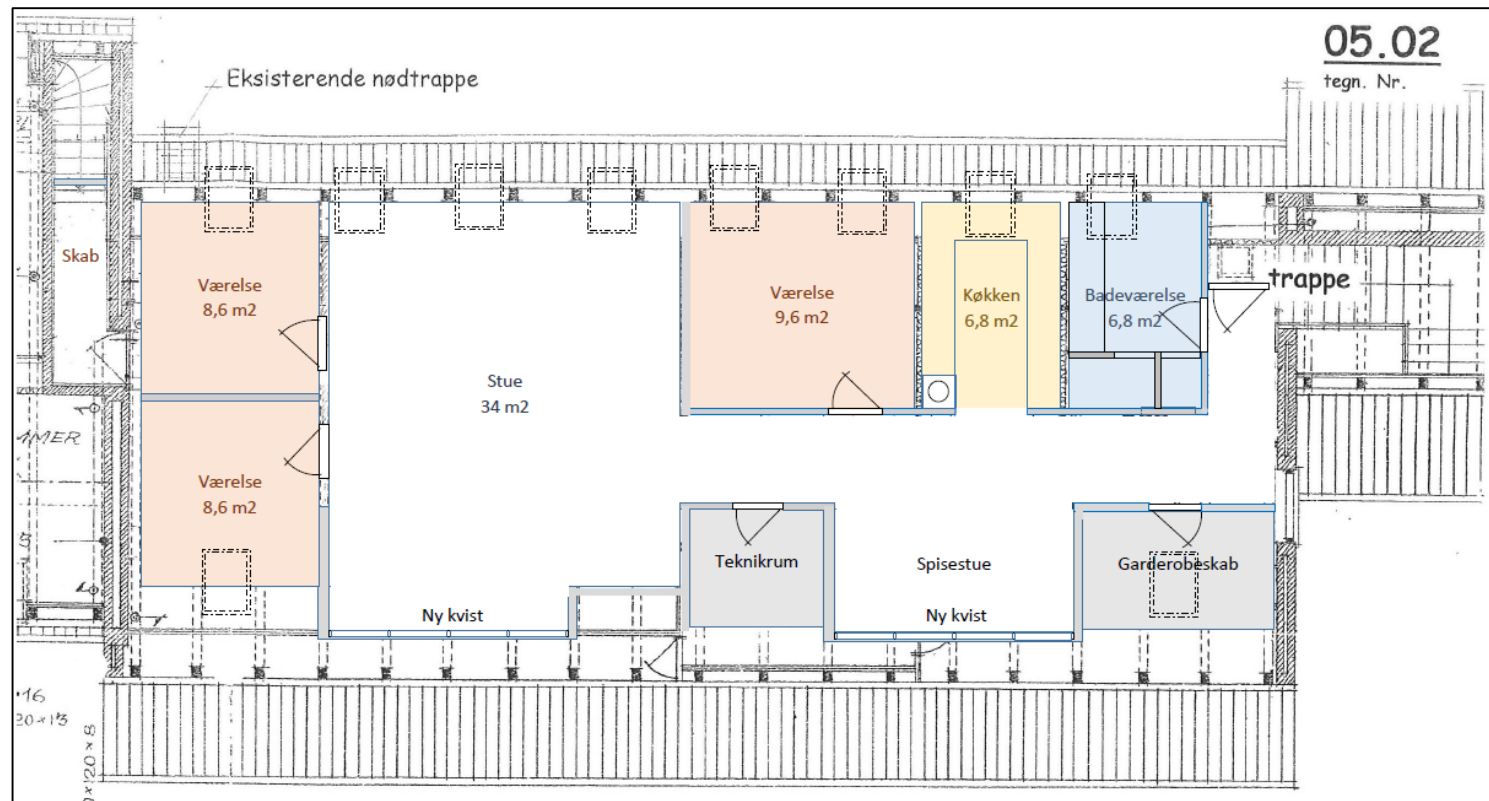
- 4 boliger moderniseres



Renoveringstype	Antal
Modernisering	4
I alt	4

	2-værelses boliger	3-værelses boliger	I alt
Før	0	4	4
Efter	0	4	4

NY BOLIG PÅ GARTNERVANGEN 16, 1.



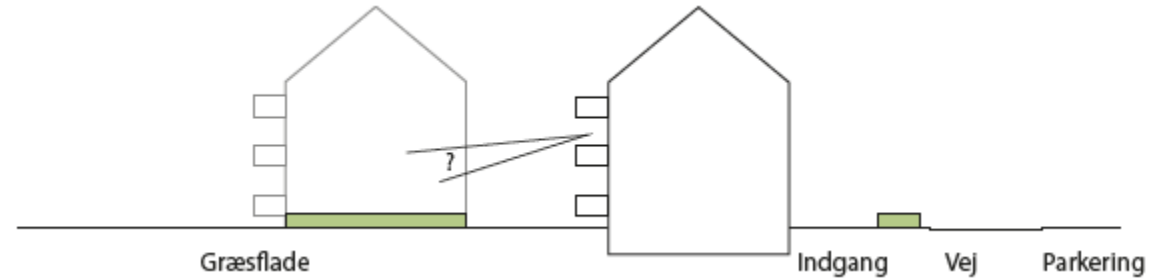
- Sammenlægning
- Tilgængelighed
- Niveaufri adgang til boligerne i stuen

- Nettoareal: 129 m² inkl. entré
- Huslejen fastsættes efter endelig opmåling fra landinspektør

UDE- OG FÆLLES-AREALER

- Generelt bliver udearealer indrettet til at indbyde mere til ophold og brug for beboere

EKSISTERENDE FORHOLD

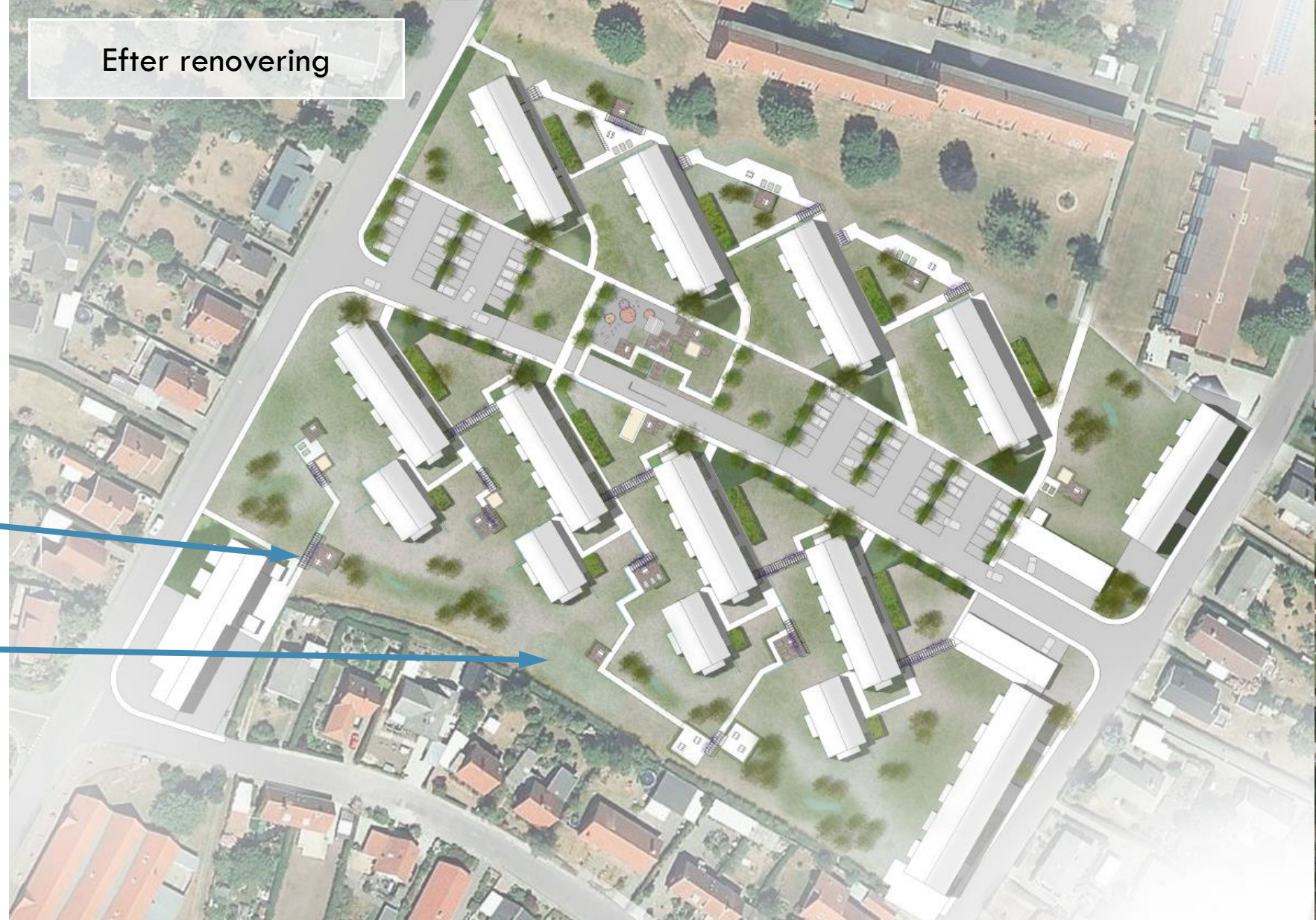


FREMTIDIGE FORHOLD



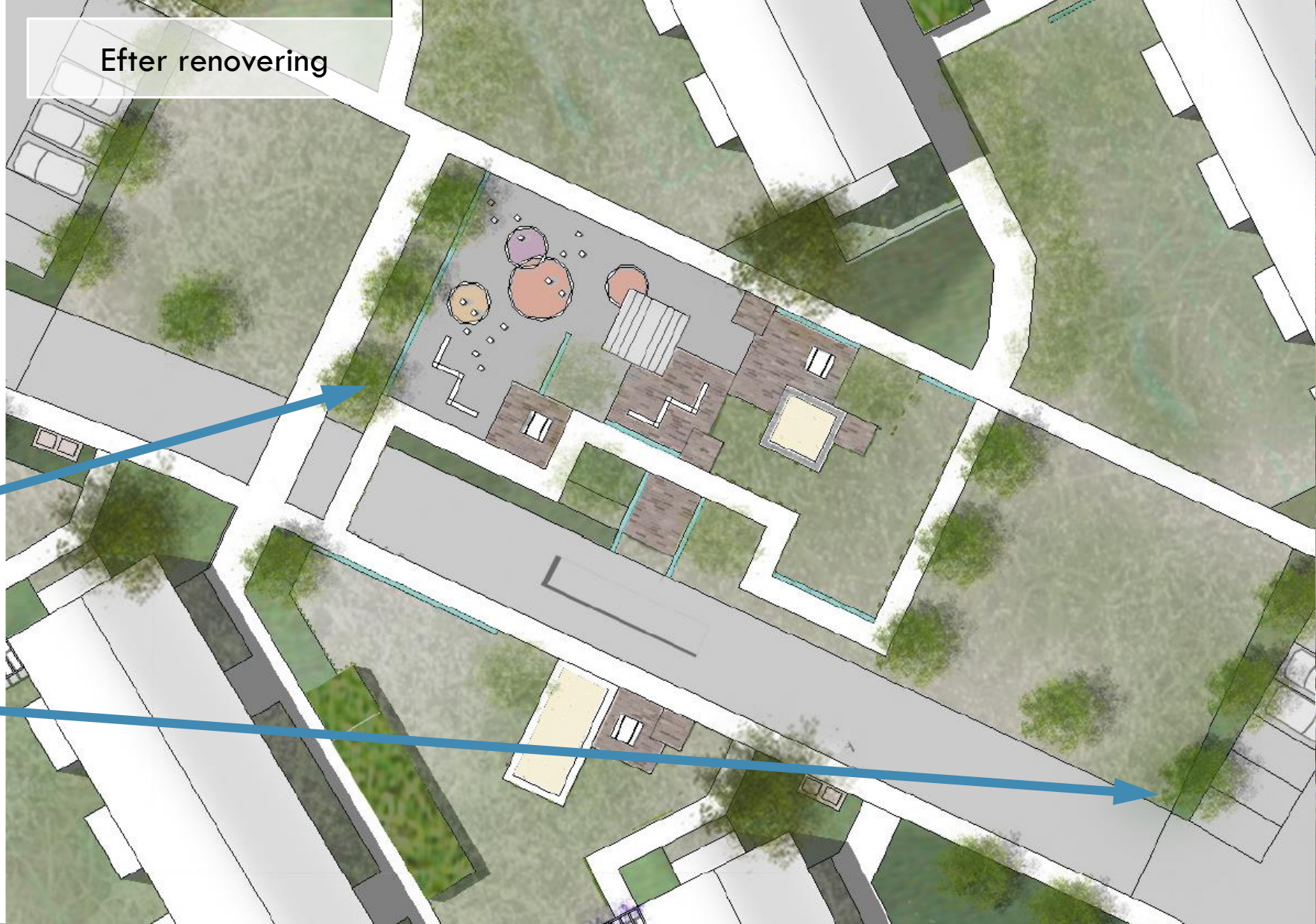
UDE- OG FÆLLES- AREALER

- Fokus på fælleskabet
 - Grønne lommer til nære ophold
 - Åbne områder til større grupper



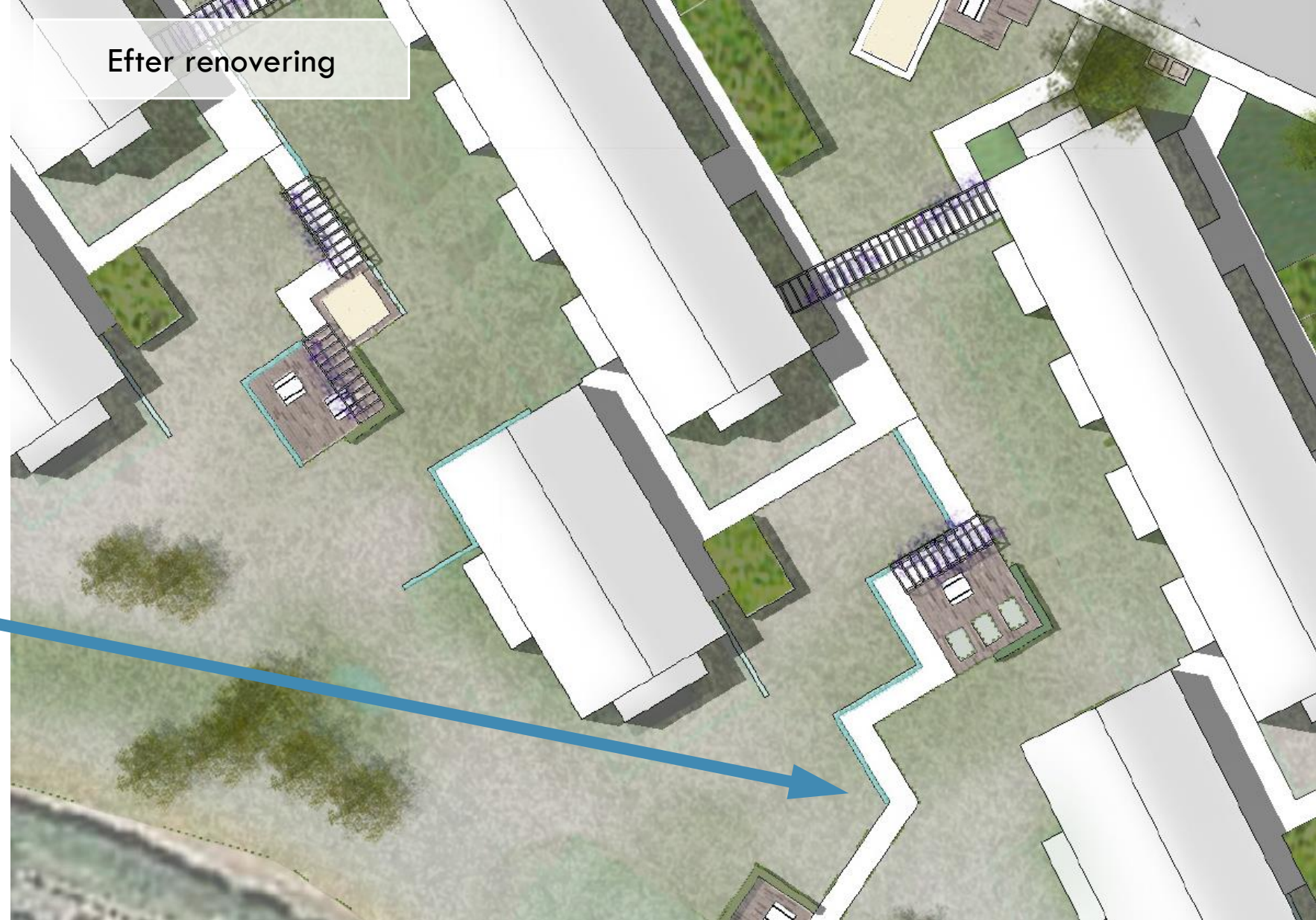
UDE- OG FÆLLES- AREALER

- Lukning af Rosenvvej for personbiler (kun busser)
- Større legeplads centralt i området
- Flere parkeringspladser
 - I dag: 56 + 18 garager
 - Efter: 72 + 15 garager



UDE- OG FÆLLES- AREALER

- Øget tilgængelighed til boligerne
- Nyt stinet i hele afdelingen
- Optimeret belysning
- Lokal regnvandshåndtering



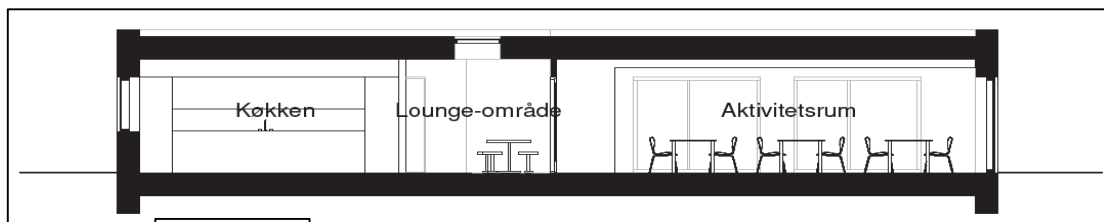
NYT FÆLLESHUS PLACERING

Nyt fælleshus placeres i gårdrum nord for Afdeling 56 i direkte tilknytning til det store grønne areal, nord for institutionen.

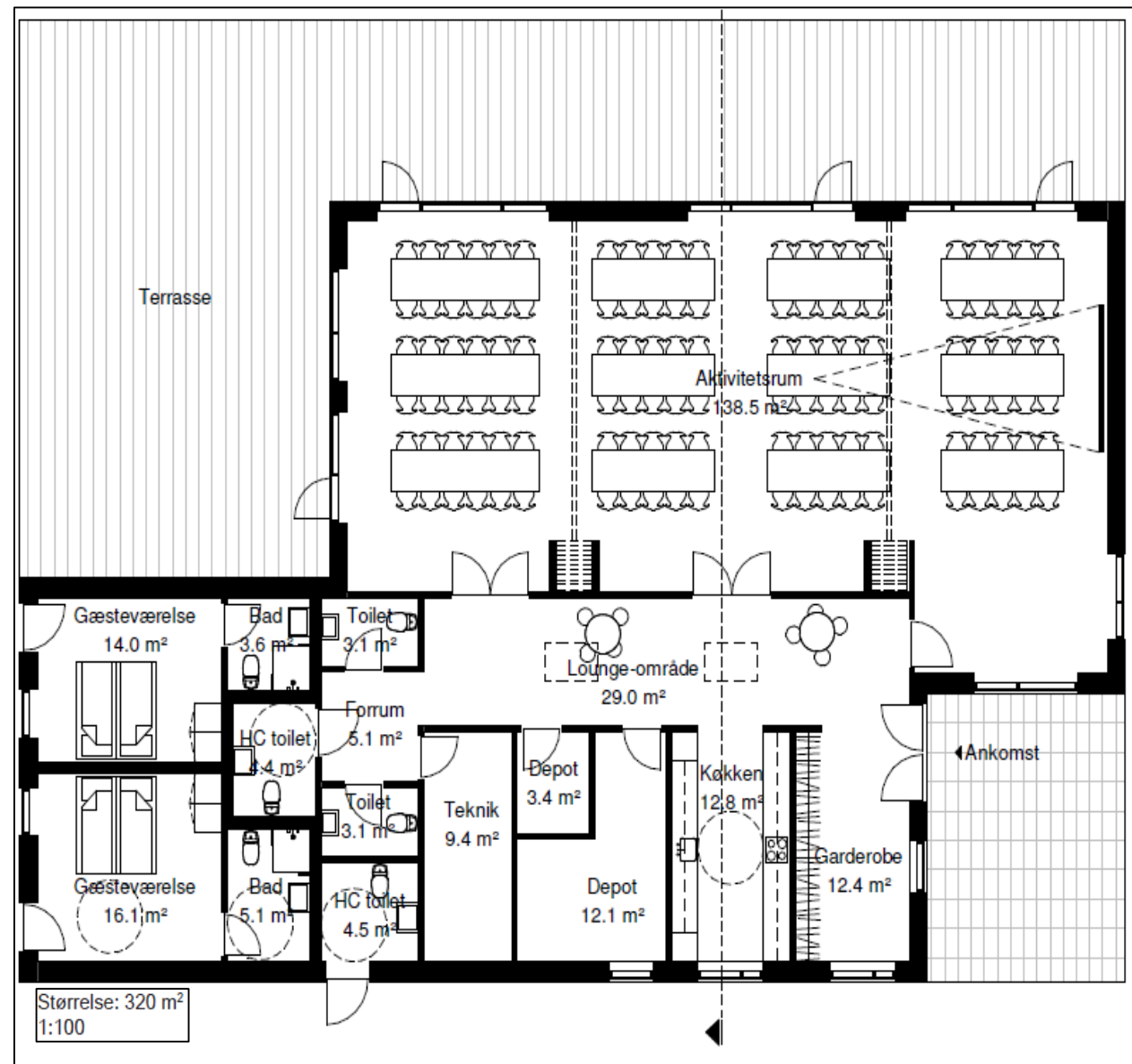


NYT FÆLLESHUS

- Loungeområde og aktivitetsrum (126 personer)
- Stor terrasse
- 2 gæsteværelser med egen indgang og bad



Principssnit





TIDSPLAN

TIDSPLAN FOR RENOVERINGSPROJEKTET

TIDSPUNKT	AKTIVITET
22. September	Ekstraordinært afdelingsmøde om helhedsplanen
Sept. 2020 – feb. 2021	Udarbejdelse af udbudsmateriale og beboerinddragelse
Efterår/vinter 2020	Afholdelse af arbejdsgruppemøder
Feb. – juni 2021	Totalentrepriseudbud
Juni 2021	Godkendelse af skema B i Bo42
September 2021	Godkendelse af skema B i Bornholms Regionskommune og LBF
Sep. 2021 – jan. 2022	Totalentreprenørens projektering
Februar 2022	Beboerinformationsmøde inden byggeopstart
Februar 2022	Byggestart
Januar 2024	Aflevering

Byggeperiode

I alt ca. 2 år fra byggestart til byggeriet er færdigt.

ØKONOMI OG FINANSIERING

HVAD KOSTER HELHEDSPLANEN?

- Renoveringsbudgettet er på i alt 240,303 mio. kr. inkl. håndværkerudgifter, byggepladsomkostninger og øvrige omkostninger.

Udgifter inkl. omkostninger og moms.

Tag	35,565 mio. kr.
Facader	18,644 mio. kr.
Kælder og indvendig trappe/opgang	8,471 mio. kr.
Boliger med tilgængelighed	47,755 mio. kr.
Boliger med sammenlægning/opdeling	23,104 mio. kr.
Boliger med modernisering	65,262 mio. kr.
Håndtering af miljøfremmede stoffer	9,785 mio. kr.
Ventilation, kloak og dræn	15,890 mio. kr.
Udearealer	8,420 mio. kr.
Fælleslokale, servicebygning mv.	7,408 mio. kr.
I alt	240,303 mio. kr.

HVOR KOMMER PENGENE FRA?

- Nedenfor ses de forskellige elementer, der bidrager til at finansiere helhedsplanen:

FINANSIERING	
Støttede realkreditlån	114,019 mio. kr.
Tilskud fra LBF	3,120 mio. kr.
Tilskud fra Bo42	1,040 mio. kr.
Kapitaltilførsel	1,000 mio. kr.
Afdelingens henlæggelser	15,000 mio. kr.
Ustøttede realkreditlån	106,124 mio. kr.
I alt	240,303 mio. kr.

EN BÆREDYGTIG LEJE SIKRES VED

- Støtte til billige støttede realkreditlån
- Løbende driftsstøtte fra LBF
- Fritagelse fra pligtmæssige bidrag.
- Fritagelse fra indbetaling af udamortiserede låneydelser til dispositionsfonden
- En årlig besparelse på driftsbudgettet
- Lokal ydelsesstøtte fra Bo42

LEJEKONSEKVENSER (1)

Udgifter	Årlig betaling	kr. pr. m2
Støttede realkreditlån (ca. 114 mio. kr.)	3,535 mio. kr.	295
Ustøttede realkreditlån (ca. 106 mio. kr.)	4,542 mio. kr.	379
Udgifter i alt (lån ca. 220 mio. kr.)	8,077 mio. kr.	674

"Indtægter"	Årligt	kr. pr. m2
Besparelser driftsbudget (Afdeling 56)	1,479 mio. kr.	124
Fritagelse - pligtmæssige bidrag	0,642 mio. kr.	54
Fritagelse - indbetaling til dispositionsfond udamortiserede ydelser	0,110 mio. kr.	9
Lokal ydelsesstøtte (Bo42)	1,635 mio. kr.	136
Driftsstøtte (LBF/Bo42)	3,552 mio. kr.	296
Driftsbesparelse, fritagelser, ydelsesstøtte og driftsstøtte i alt	7,418 mio. kr.	619
Lejestigning	0,659 mio. kr.	55
"Indtægter" i alt	8,077 mio. kr.	674

LEJEKONSEKVENSER (2)

Helhedsplanen medfører en stigning i boligafgiften på 7,4%

- Jævn stigning i boligafgiften per m² for alle boliger
 - Før renovering 745 m²
 - Efter renovering 800 m²

Overgang til individuel afregning af vand

- Acontobetaling 200-400 kr. afhængig af boligens størrelse
 - Regulering acontobidrag efter 1. vandregnskab

Overblik over lejekonsekvenser

- Lejekonsekvenser for alle boliger ses på side 36-40 i informationsmaterialet
- Lejestigning træder først i kraft, når renoveringen er gennemført og realkreditlånene hjemtages.
- Herudover kommer almindelige driftsstigninger

HVAD HVIS AFDELINGEN RENOVEREDE UDEN EN HELHEDSPLAN MED STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN?

Renovering med en helhedsplan støttet af Landsbyggefonden:

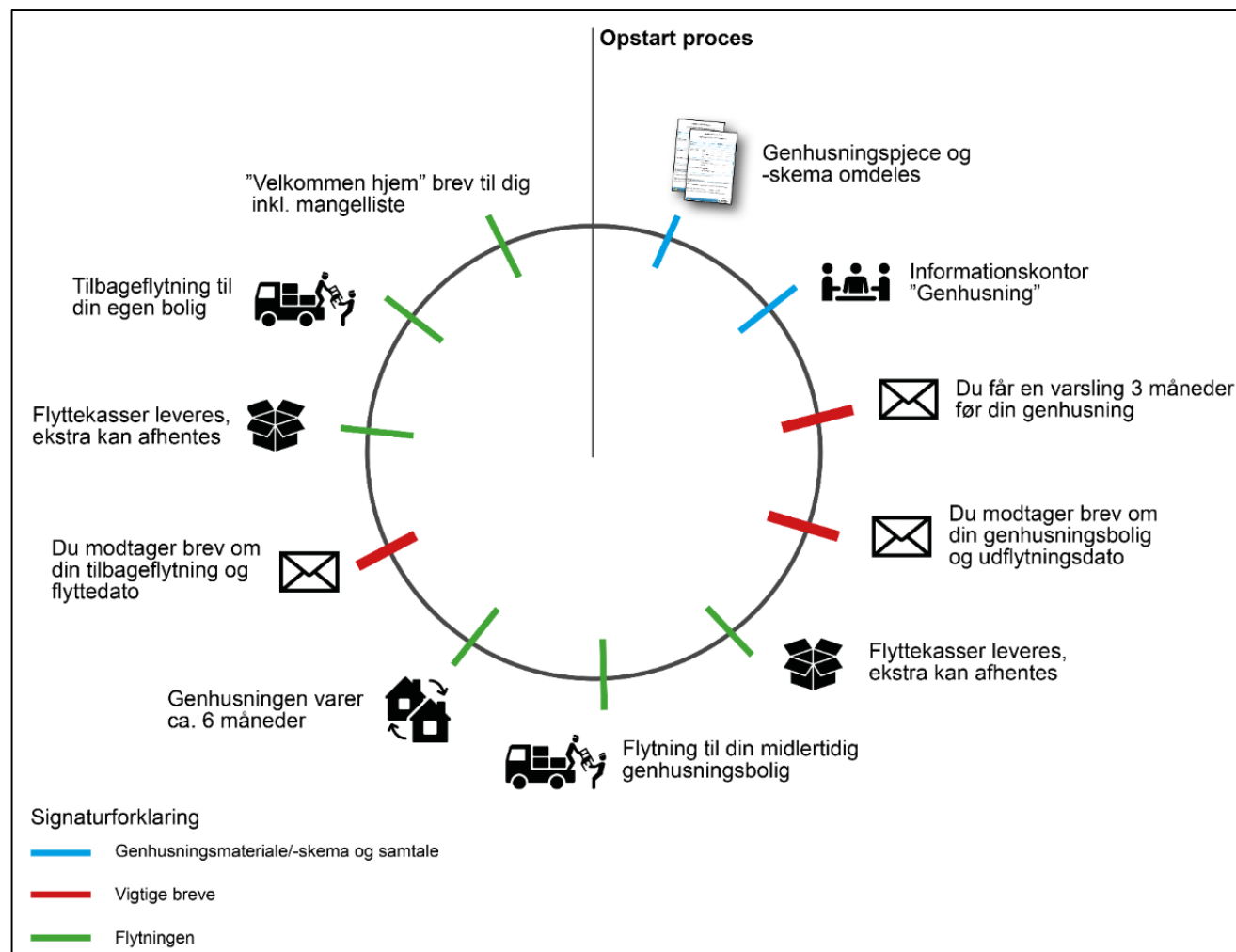
- Planlagt lejestigning: 7,4 %
- Anskaffelsessum: 240,303 mio. kr.

Renovering uden helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden:

- Samme lejestigning: 7,4 %
- Anskaffelsessum: 31,471 mio. kr. (knap 209 mio. kr. mindre)

GENHUSNING OG BEBOERPROCES

MIDLERTIDIG GENHUSNING



GENHUSNING - HVEM OG HVOR LÆNGE

- Alle beboere vil blive tilbudt genhusning enten midlertidigt eller permanent.
- Genhusning vil som udgangspunkt ske i en anden bolig i Bo42. Alternativt i beboelsespavillon.
- Genhusning vil ske etapevis, formentlig over 6 etaper.
- Midlertidig genhusning vil vare 6-8 måneder - alt afhængig af arbejdernes omfang.
- Information af beboerne vil ske i form af møder, som udgangspunkt i de pågældende etaper.
- Der vil blive gennemført et individuelt interview med den enkelte beboer i form af skema med oplysning om ønsker og eventuelle særlige opmærksomhedspunkter.
- Ved midlertidig genhusning betales uændret leje i forhold til nuværende bolig.

BEBOERINDDRAGELSE

- Alle beboere inviteres til at deltage i en arbejdsgruppe
- Arbejdsgruppen holder 3 møder i løbet af efteråret/vinteren
- I får indflydelse på konkrete dele af projektet, f.eks. indretning af boligerne, materialevalg, farver, mv. i dialog med rådgiverne
- Rådgivernes rolle, er at sikre realiserbarhed inden for projektets tekniske og økonomiske rammer, fremtidig drift mv.

SPØRGSMÅL

AFSTEMNING OM HELHEDSPLANEN

TAK FOR I AFTEN