



KUBEN
MANAGEMENT

KUBEN

Bo42 AFDELING SVANEKE

Ekstraordinært afdelingsmøde
28. oktober 2020

PROGRAM

1. Velkomst og introduktion til mødet v. Per Carlo Nilsson
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

AFDELINGEN



HISTORIK

- 2015 Vedtagelse af fremtidssikringsrapport af afdelingsmøde
- Juni 2016 Bygningsscreening og fremtidssikringsrapport af Lejerbo
- November 2016 Byggetekniske rapporter fra Aarstiderne Arkitekter
- December 2016 Besigtigelse af afdelingen med Landsbyggefonden (LBF)
- 2017 Foreløbig helhedsplan fremlagt
- 2017 BRK godkender processen og meddeler sin støtte
- 2017 – 2019 Helhedsplan og supplerende undersøgelser af Årstiderne Arkitekter
- 2018 Udkast til helhedsplan fremlagt
- Marts 2020 LBF fremskynder tilsagn og samarbejde med Kuben Management
- Maj 2020 Skema A godkendes af Bornholms Regionskommune
- Juni-sep 2020 Detaljering af udearealer og haver og supplerende radonundersøgelser
- **I dag:** **Afstemning om helhedsplanen**

FORMÅL MED HELHEDSPLANEN

- Byggeskader udbedres
- Bebyggelsen og boligerne fremtidssikres
- At lejen holdes stabilt i fremtiden fordi der ikke opstår akutte renoveringsbehov
- At de nødvendige renoveringer gennemføres til en konkurrencedygtig leje

OVERBLIK OVER HELHEDSPLANEN

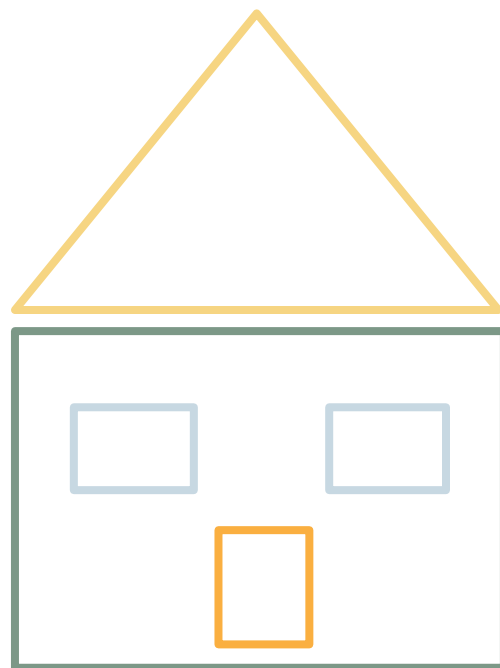
MARKANT ÆNDRING AF NOGLE BOLIGER

- Helhedsplanen medfører, at nogle boliger blive opdelt til to nye boliger eller sammenlagt med en anden bolig.
- Opdeling eller sammenlægning af boliger 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 sammenlægges som følge af helhedsplanen.

GENNEMGÅENDE TILTAG

- Indvendig malerarbejde
- Nyt køkken (ikke alle boliger)
- Nyt badeværelse (ikke alle boliger)

- Radonforanstaltninger
- Nyt balanceret ventilationsanlæg

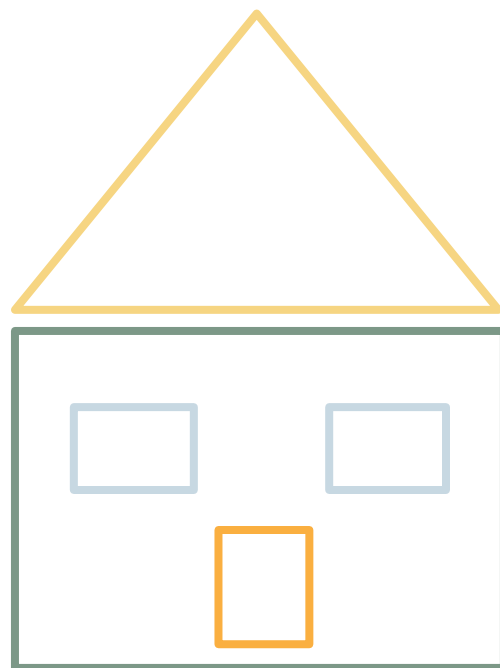


- Tilkobling til fjernvarmeforsyning

RENOVERINGSTILTAG TILGÆNGELIGHED OG OPDELING/SAMMENLÆGNING

Etablering af 30 tilgængelighedsboliger og boliger med niveaufri adgang

- Nyt køkken (inkl. hvidevarer)
- Nyt badeværelse
- Nye gulve
- Nye døre
- Maling af alle overflader
- Udskiftning af installationer (el, vand og varme)
- Balanceret ventilation
- Niveaufri adgang



Ændring af 14 boliger (opdeling/sammenlægning)

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

BOLIGERNE FØR/EFTER

- Fra 83 boliger til 85 boliger

Renoveringstyper

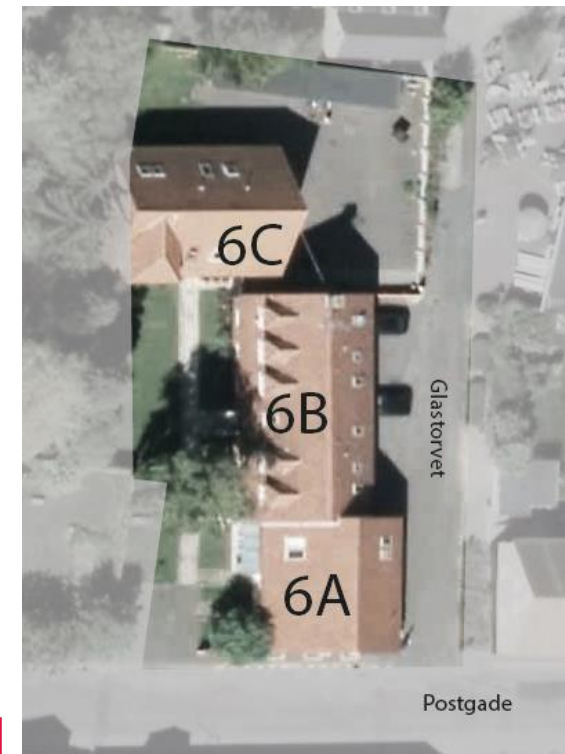
- 39 moderniseringsboliger
- 30 tilgængelighedsboliger
- 6 boliger bliver opdelt til 12 nye boliger
- 8 boliger bliver sammenlagt til 4 nye boliger

	1-rum	2-rum	3-rum	4-rum	5-rum	I alt
Antal boliger før	10	48	11	11	3	83
Antal boliger efter	6	52	19	7	1	85

BYGGEAFSNIT 01 - POSTGADE 6A-6C

Indvendige tiltag	Udvendige tiltag	Renoveringstype	Antal
Nye køkkener og badeværelser	Nyt tag	Modernisering	9
Nye installationer (el og VVS)	Nye døre og vinduer	Øget tilgængelighed	0
Tilslutning til fjernvarme	Revner udbedres i fundamenter	Sammenlægning eller opdeling	0
Balanceret ventilation	Renovering af kælder mv. (inkl. kloak)		
	Radontætning		

	1- værelses boliger	2- værelses boliger	3- værelses boliger	4- værelses boliger	5- værelses boliger	Boliger med øget tilgængelighed
Før	0	3	3	2	1	0
Efter	0	3	3	2	1	0



BYGGEAFSNIT 02 - DYRLÆGE JÜRGENSGADE 2-30

Renoveringstype	Antal
Modernisering	4
Øget tilgængelighed	3
Opdeling	6

Indvendige tiltag	Udvendige tiltag
Nyt køkken og badeværelse	Nyt tag
Nye installationer (el og VVS)	Nye tagrender og nedløbsrør
Tilslutning til fjernvarme	Nye vinduer og terrassedøre
Balanceret ventilation	Radontætning

Følgende boliger opdeles

Dyrlæge Jürgensgade 6
 Dyrlæge Jürgensgade 8
 Dyrlæge Jürgensgade 10
 Dyrlæge Jürgensgade 16
 Dyrlæge Jürgensgade 18
 Dyrlæge Jürgensgade 20
 Dyrlæge Jürgensgade 22

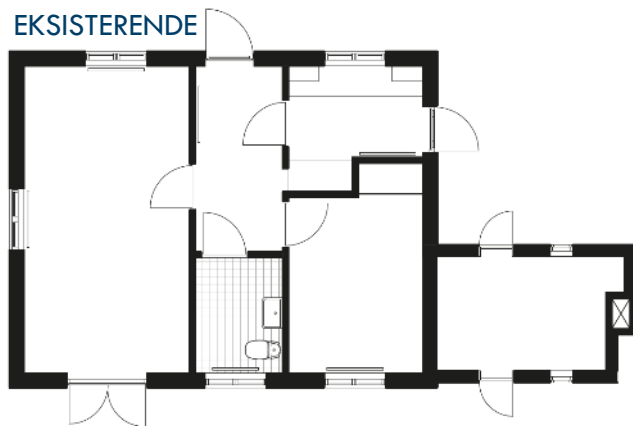


	1-værelses boliger	2-værelses boliger	3-værelses boliger	4-værelses boliger	5-værelses boliger	Boliger med øget tilgængelighed
Før	0	3	0	8	2	0
Efter	0	13	2	4	0	3

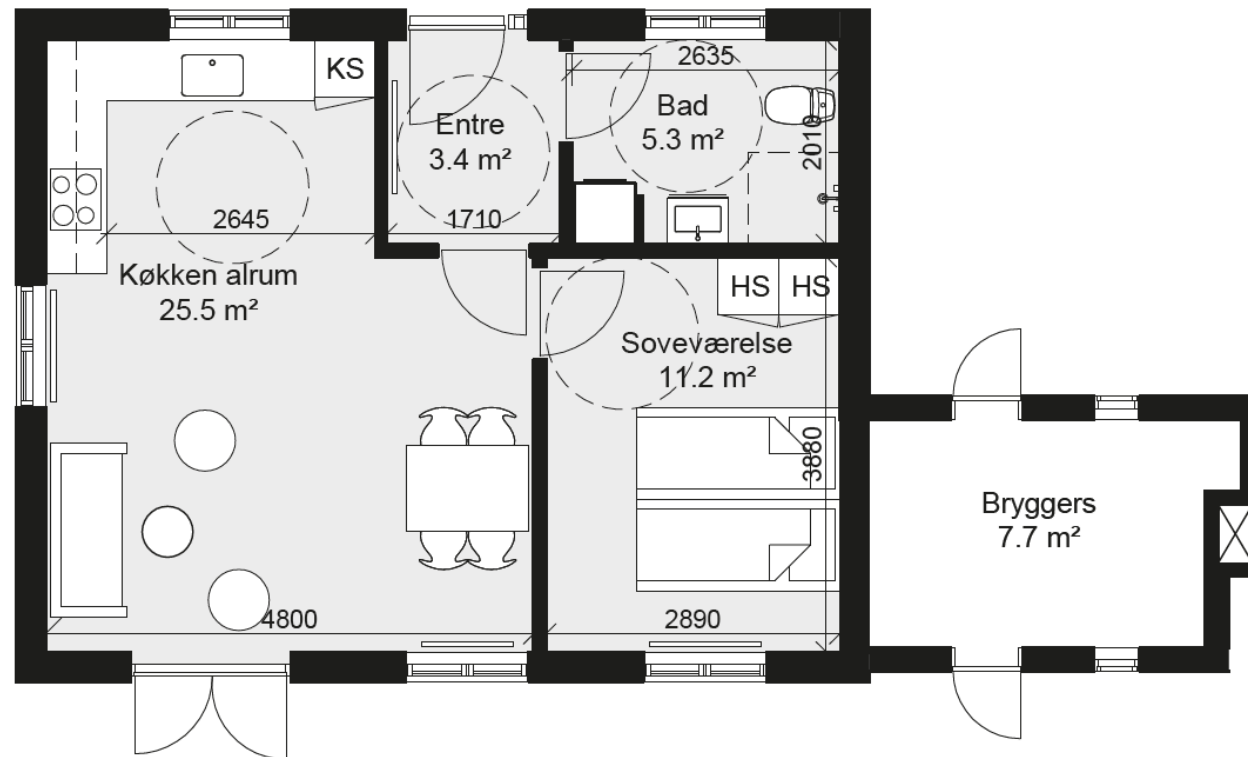
BYGGEAFSNIT 02 - DYRLÆGE JÜRGENSGADE 2-30

DYRLÆGE JÜRGENSENSGADE 2 OG 10

EKSISTERENDE



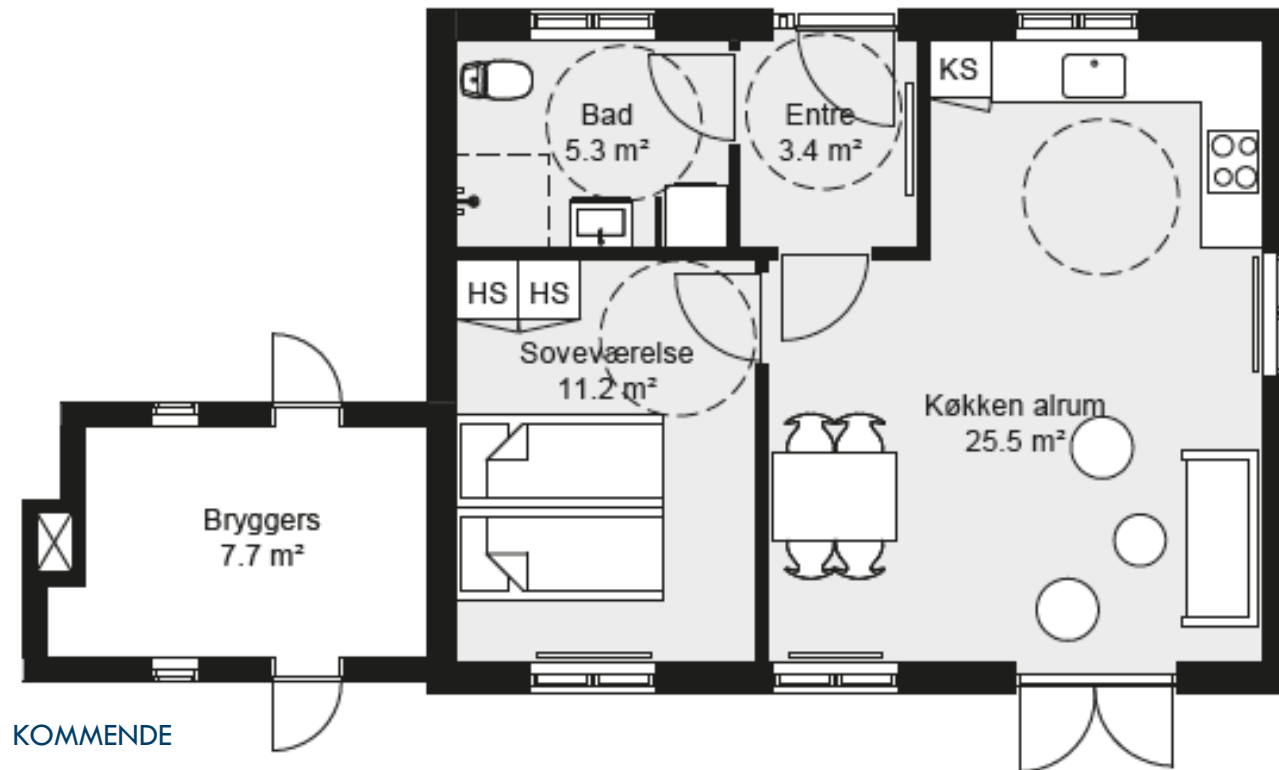
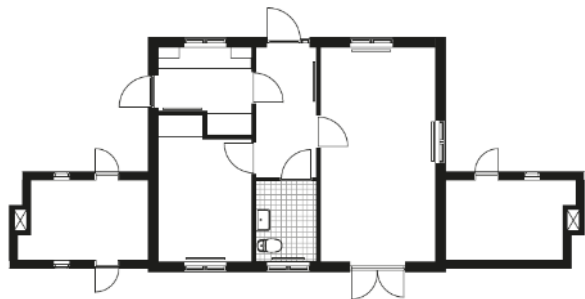
KOMMENDE



BYGGEAFSNIT 02 - DYRLÆGE JÜRGENSGADE 2-30

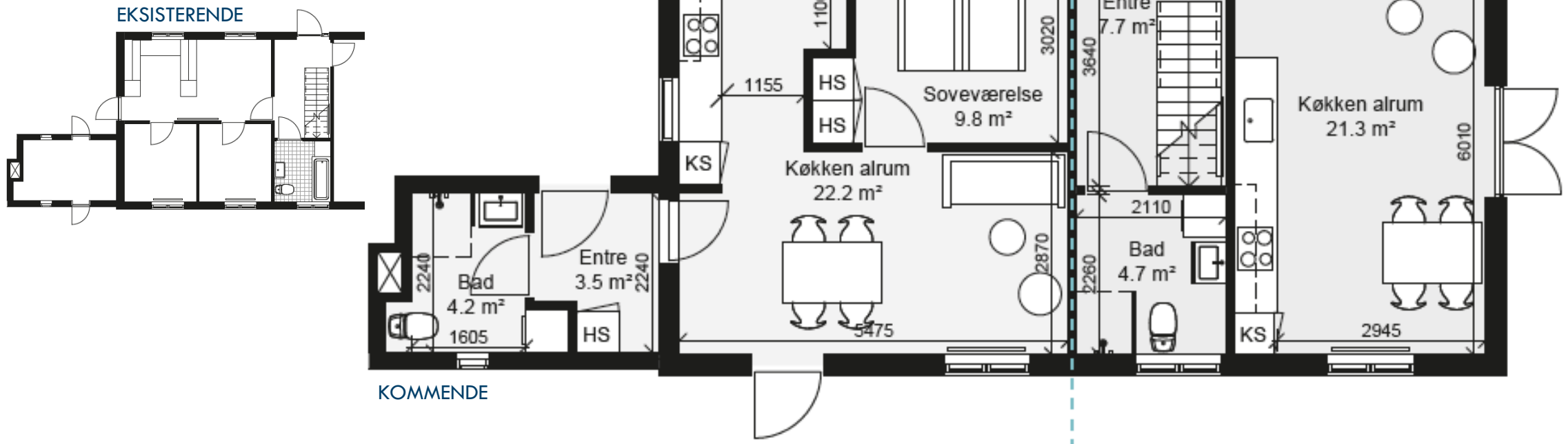
DYRLÆGE JÜRGENSENSGADE 4

EKSISTERENDE



BYGGEAFSNIT 02 - DYRLÆGE JÜRGENSGADE 2-30

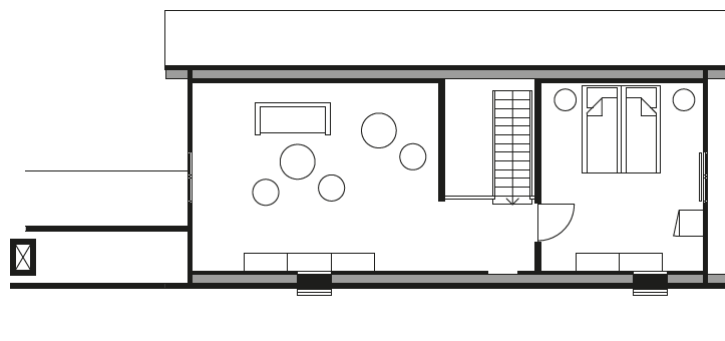
DYRLÆGE JÜRGENSENSGADE 6 & 8
Stueplan



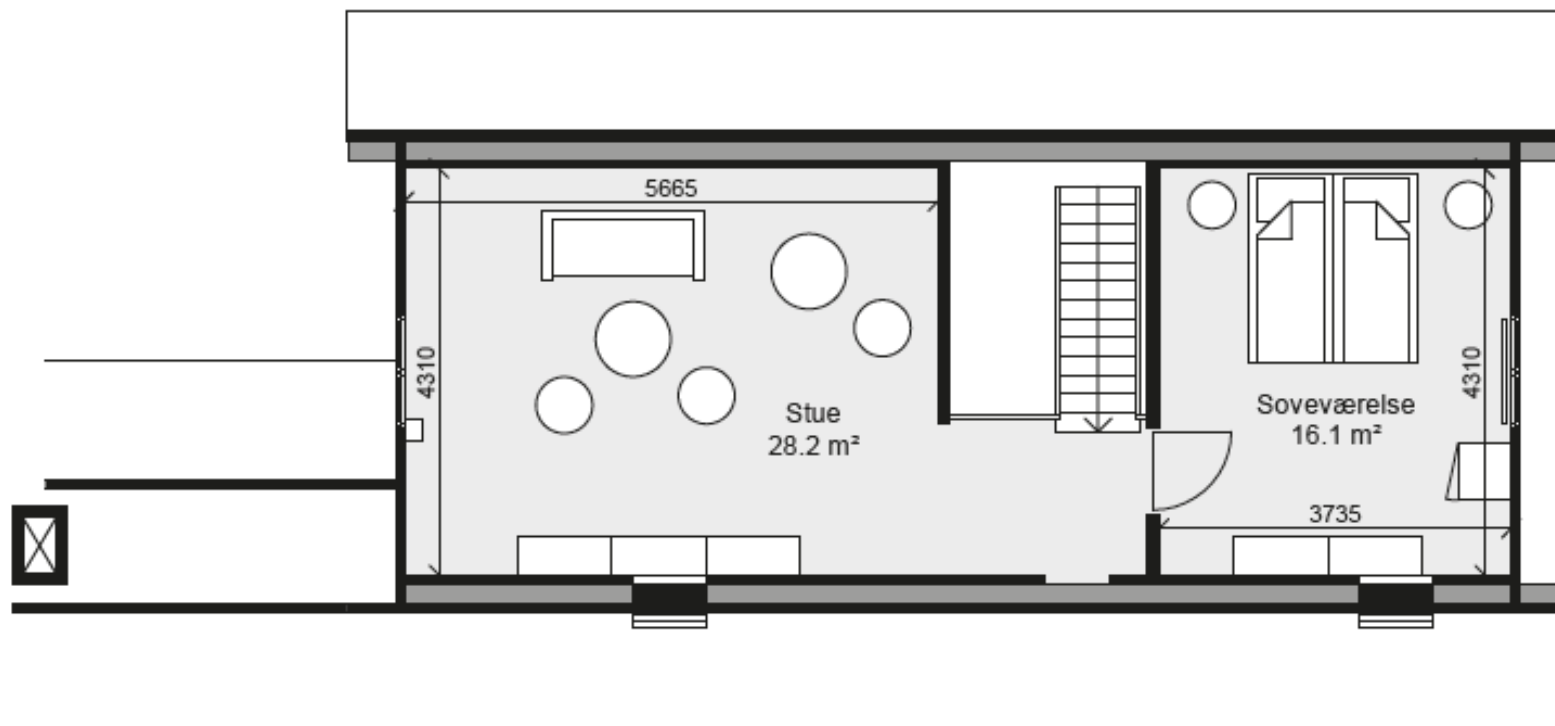
BYGGEAFSNIT 02 - DYRLÆGE JÜRGENSGADE 2-30

DYRLÆGE JÜRGENSENSGADE 6 & 8

1. sal



EKSISTERENDE

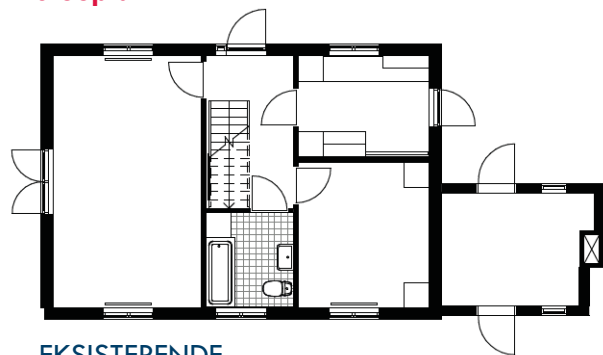


KOMMENDE

BYGGEAFSNIT 02 - DYRLÆGE JÜRGENSGADE 2-30

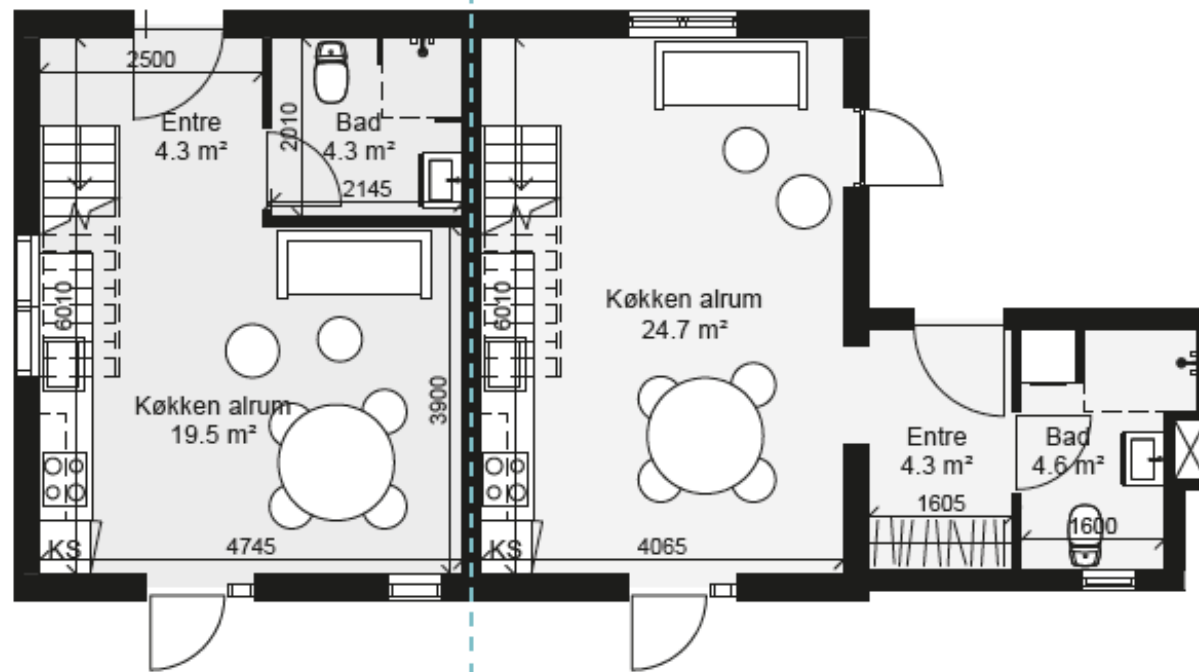
DYRLÆGE JÜRGENSENSGADE 16-22

Stueplan



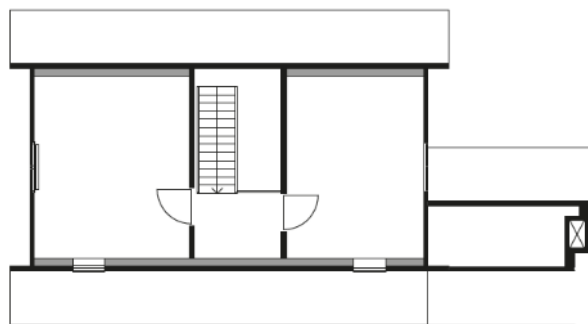
EKSISTERENDE

KOMMENDE

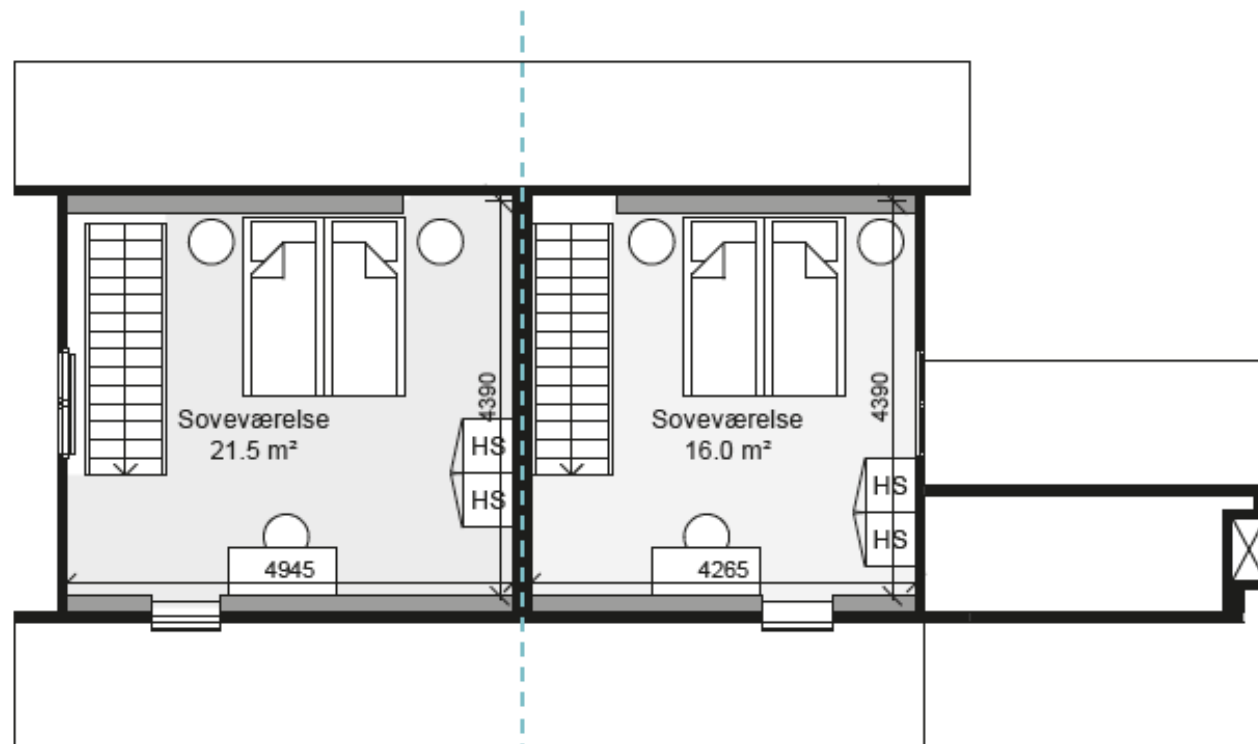


BYGGÆFSNIT 02 - DYRLÆGE JÜRGENSGADE 2-30

DYRLÆGE JÜRGENSENSGADE 16-22
1. sal



EKSISTERENDE



KOMMENDE

BYGGEAFSNIT 03 - DYRLÆGE JÜRGENSGADE 25-35

Indvendige tiltag	Udvendige tiltag
Nyt køkken og badeværelse	Tage renoveres (vindskede mv.)
Nye installationer (el og VVS)	Tagrende og nedløbsrør skiftes
Nye gulve	Svindrevner udbedres i sokler
Balanceret ventilation	Vindtræksbånd i tagkonstruktion (stabiliserende)
Tilslutning til fjernvarme	Radontætning

Renoveringstype	Antal
Modernisering	6
Øget tilgængelighed	6
Sammenlægning eller opdeling	0

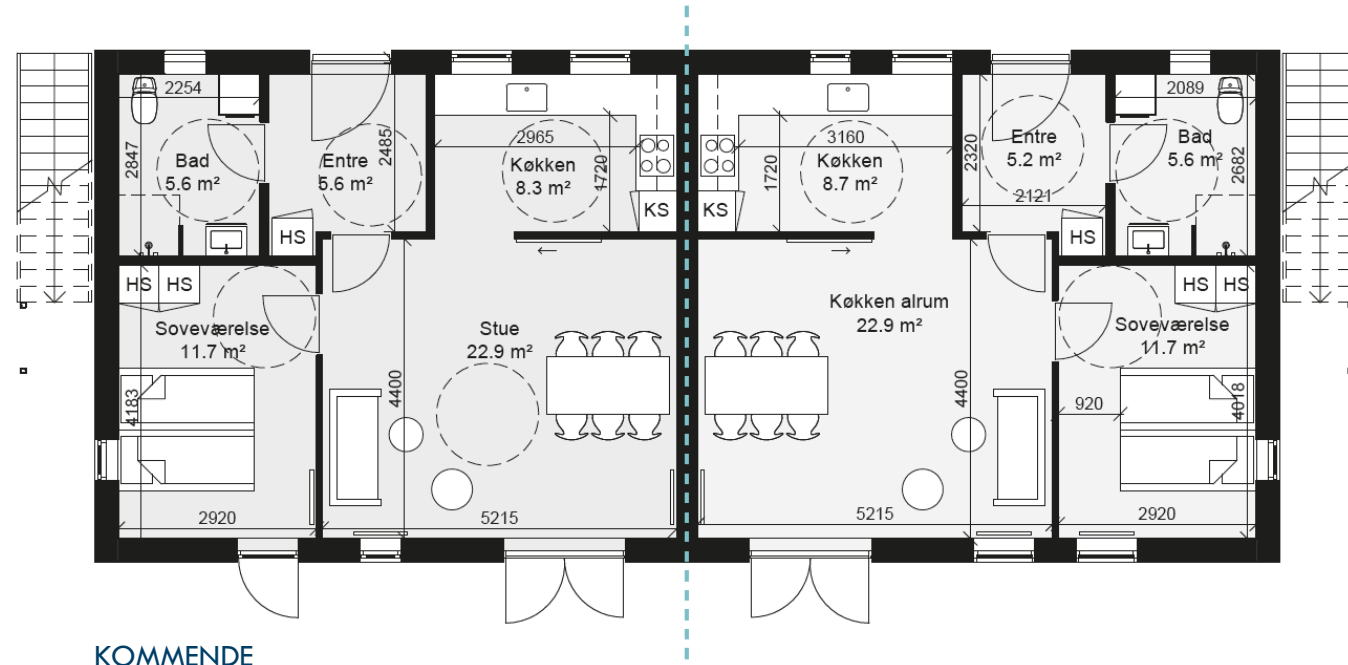
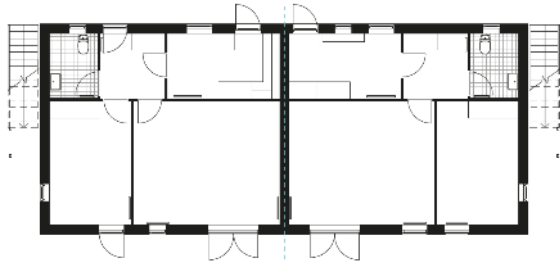


	1-værelses boliger	2-værelses boliger	3-værelses boliger	4-værelses boliger	5-værelses boliger	Boliger med øget tilgængelighed
Før	0	6	6	0	0	0
Efter	0	6	6	0	0	6

BYGGEAFSNIT 03 - DYRLÆGE JÜRGENSGADE 25-35

DYRLÆGE JÜRGENSENSGADE 25 & 35

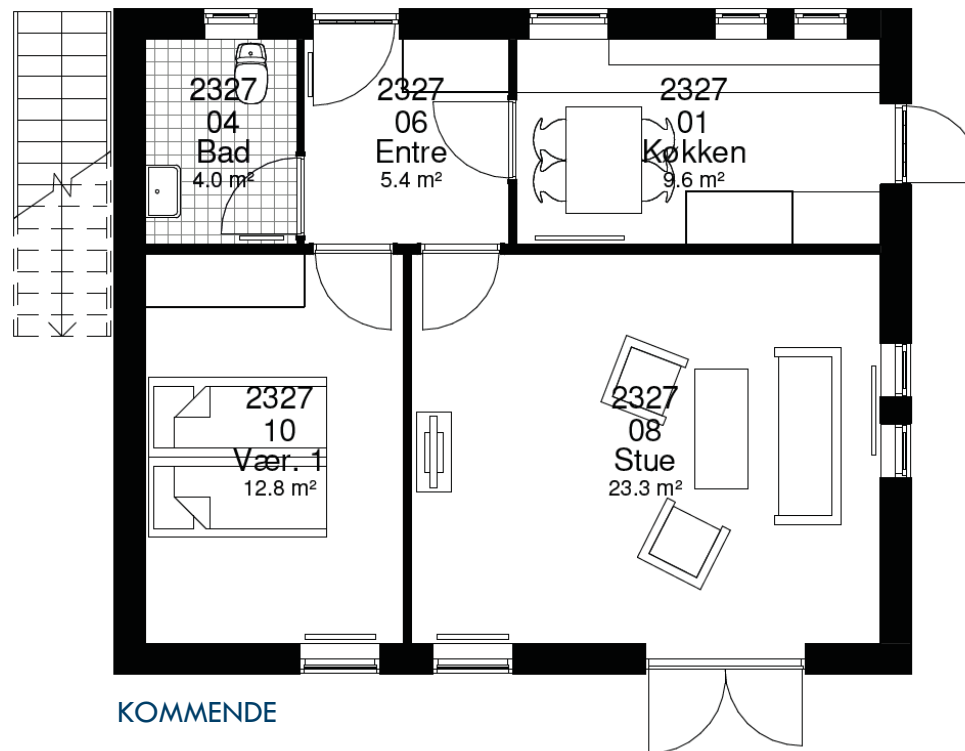
EKSISTERENDE



KOMMENDE

BYGGEAFSNIT 03 - DYRLÆGE JÜRGENSGADE 25-35

DYRLÆGE JÜRGENSGADE 29 & 31



BYGGEAFSNIT 04 - LINDEVEJ 7-17

Indvendige tiltag	Udvendige tiltag
Nyt køkken	Tage renoveres (vindskede mv.)
Nyt badeværelse	Nye tagrender og nedløbsrør
Nye installationer (el og VVS)	Nye vinduer og terrasse- og entredøre
Tilslutning til fjernvarme	Svindrevner udbedres i sokler
Balanceret ventilation	Radontætning

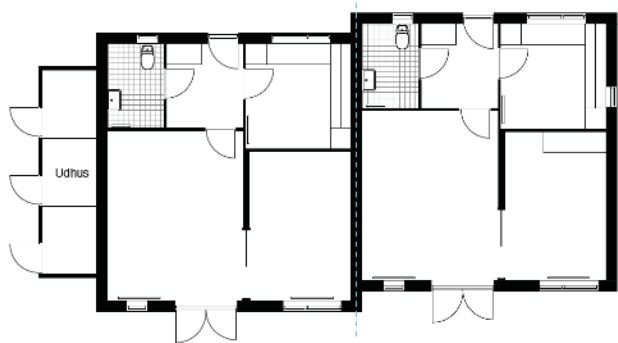
Renoveringstype	Antal
Modernisering	0
Øget tilgængelighed	6
Sammenlægning eller opdeling	0



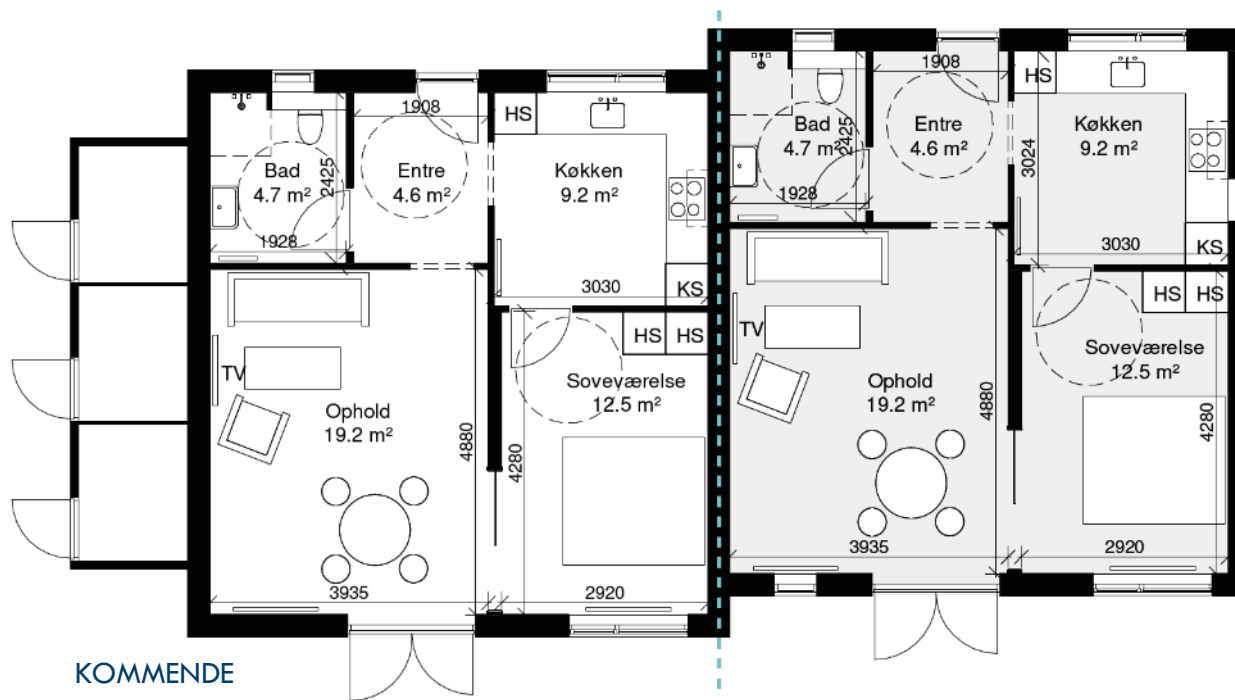
	1- værelses boliger	2- værelses boliger	3- værelses boliger	4- værelses boliger	5- værelses boliger	Boliger med øget tilgængelighed
Før	0	6	0	0	0	0
Efter	0	6	0	0	0	6

BYGGEAFSNIT 04 - LINDEVEJ 7-17

Lindevej 7-17



EKSISTERENDE



KOMMENDE

BYGGEAFSNIT 05 - GULEHALDSSTRÆDE 1-9

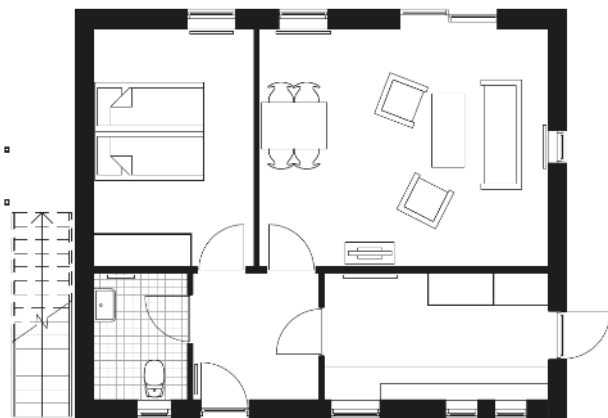
Indvendige tiltag	Udvendige tiltag	Renoveringstype	Antal	Der sker sammenlægninger i følgende boliger
Nyt køkken og badeværelse	Nyt tag inkl. efterisolering	Modernisering	4	Gulehaldstræde 1, st. Gulehaldstræde 1, 1. sal
Nyt gulv (boliger i stuen)	Nye tagrender og nedløbsrør	Øget tilgængelighed	0	Gulehaldstræde 5, st. Gulehaldstræde 5, 1. sal
Nye installationer (el og VVS)	Nye vinduer og døre	Sammenlægning eller opdeling	6	Gulehaldstræde 9, st. Gulehaldstræde 9, 1. sal
Balanceret ventilation	Etablering af omfangsdræn			
Tilslutning til fjernvarme	Radontætning			

	1-værelses boliger	2-værelses boliger	3-værelses boliger	4-værelses boliger	5-værelses boliger	Boliger med øget tilgængelighed
Før	3	7	0	0	0	0
Efter	0	2	5	0	0	0

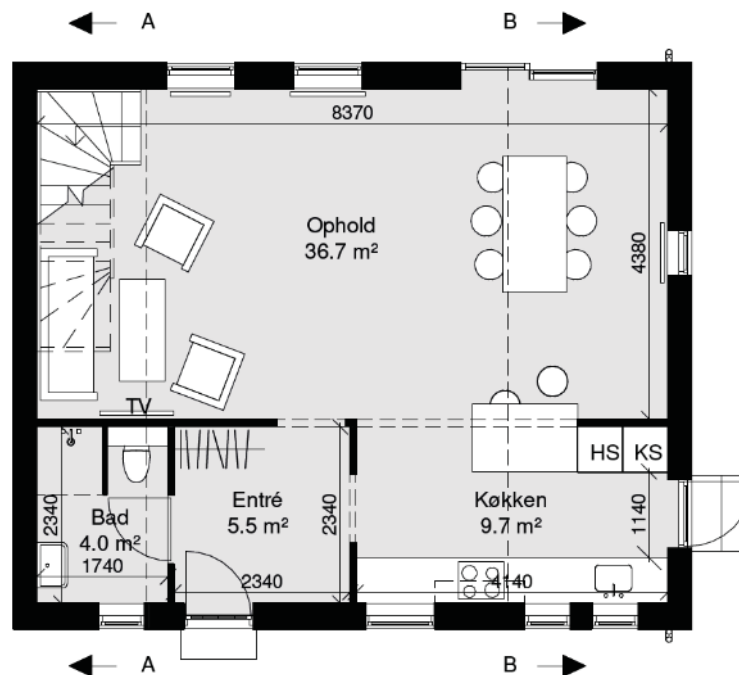


BYGGEAFSNIT 05 - GULEHALDSSTRÆDE 1-9

Gulehaldstræde 1, 5 og 9



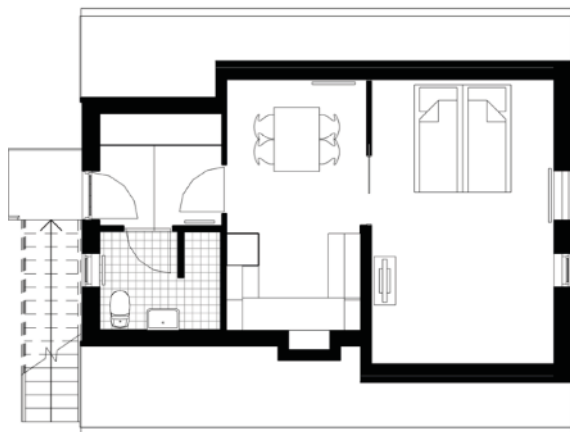
EKSISTERENDE



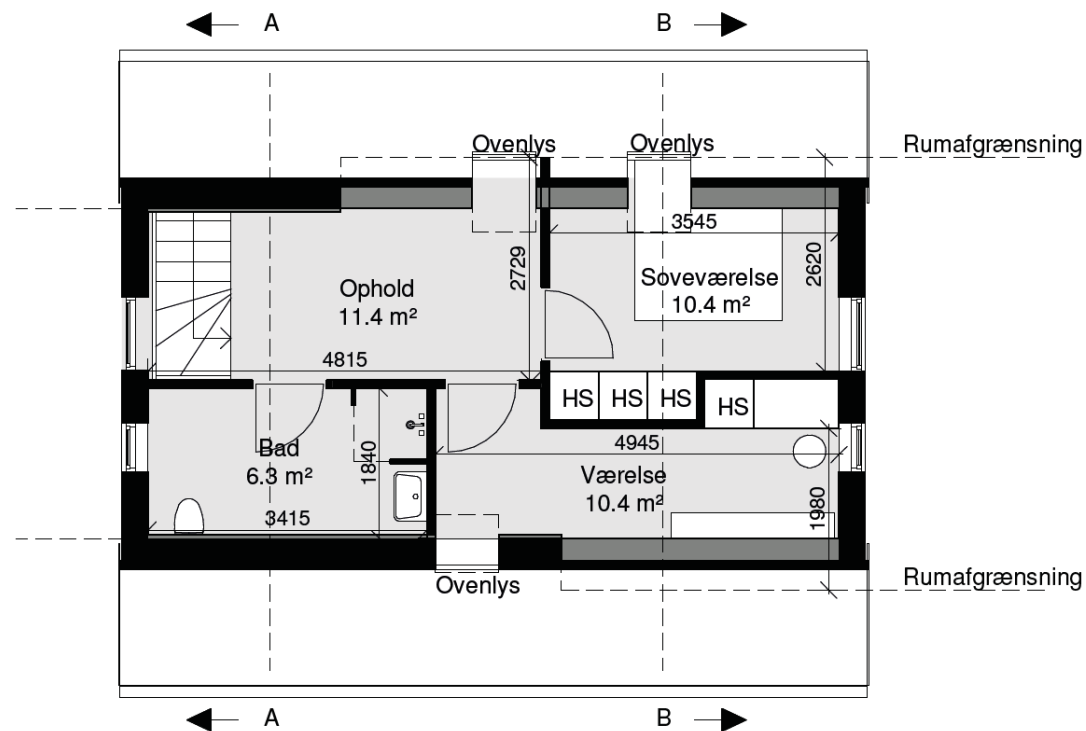
KOMMENDE

BYGGEAFSNIT 05 - GULEHALDSSTRÆDE 1-9

Gulehaldstræde 1, 5 og 9



EKSISTERENDE



KOMMENDE

BYGGEAFSNIT 06 - NORRE BAKKE 3A-3D

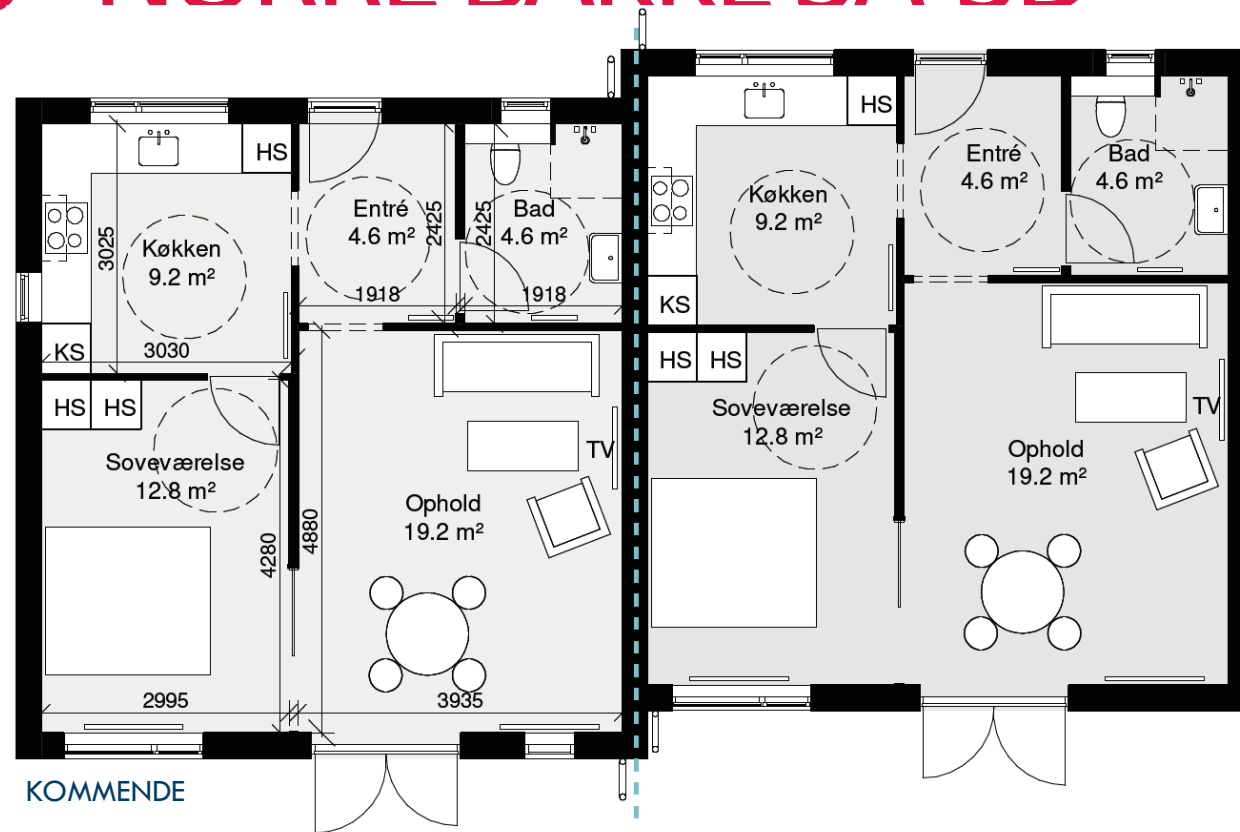
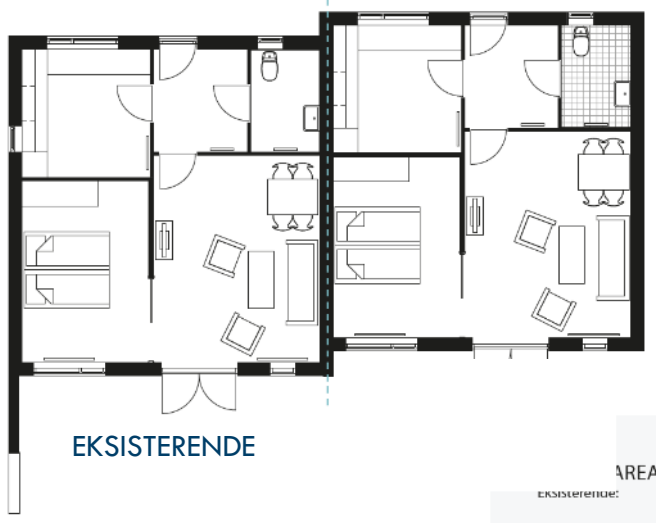
Indvendige tiltag	Udvendige tiltag	Renoveringstype	Antal
Nyt køkken	Nyt tag inkl. efterisolering	Modernisering	0
Nyt badeværelse	Nye tagrender og nedløbsrør	Øget tilgængelighed	4
Nye installationer (el og VVS)	Revner i facader og sokkel udbedres	Sammenlægning eller opdeling	0
Tilslutning til fjernvarme	Radontætning		
Balanceret ventilation			

	1- værelses boliger	2- værelses boliger	3- værelses boliger	4- værelses boliger	5- værelses boliger	Boliger med øget tilgængelighed
Før	0	4	0	0	0	0
Efter	0	4	0	0	0	0



BYGGEAFSNIT 06 - NORRE BAKKE 3A-3D

Norre Bakke 3A-3D



BYGGEAFSNIT 07 - AHORNVEJ 1-17

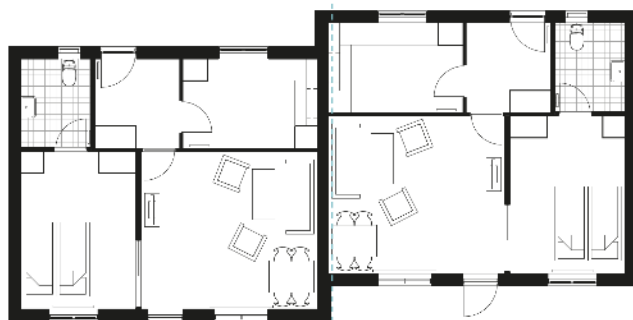
Indvendige tiltag	Udvendige tiltag	Renoveringstype	Antal
Nye køkkener	Niveaufri adgang	Modernisering	0
Nye badeværelser	Revner i sokler udbedres	Øget tilgængelighed	9
Balanceret ventilation	Efterisolering af tag	Sammenlægning eller opdeling	0
Tilslutning til fjernvarme	Nye vinduer, entredøre og terrassedøre		
	Radontætning		

	1-værelses boliger	2-værelses boliger	3-værelses boliger	4-værelses boliger	5-værelses boliger	Boliger med øget tilgængelighed
Før	0	9	0	0	0	0
Efter	0	9	0	0	0	0

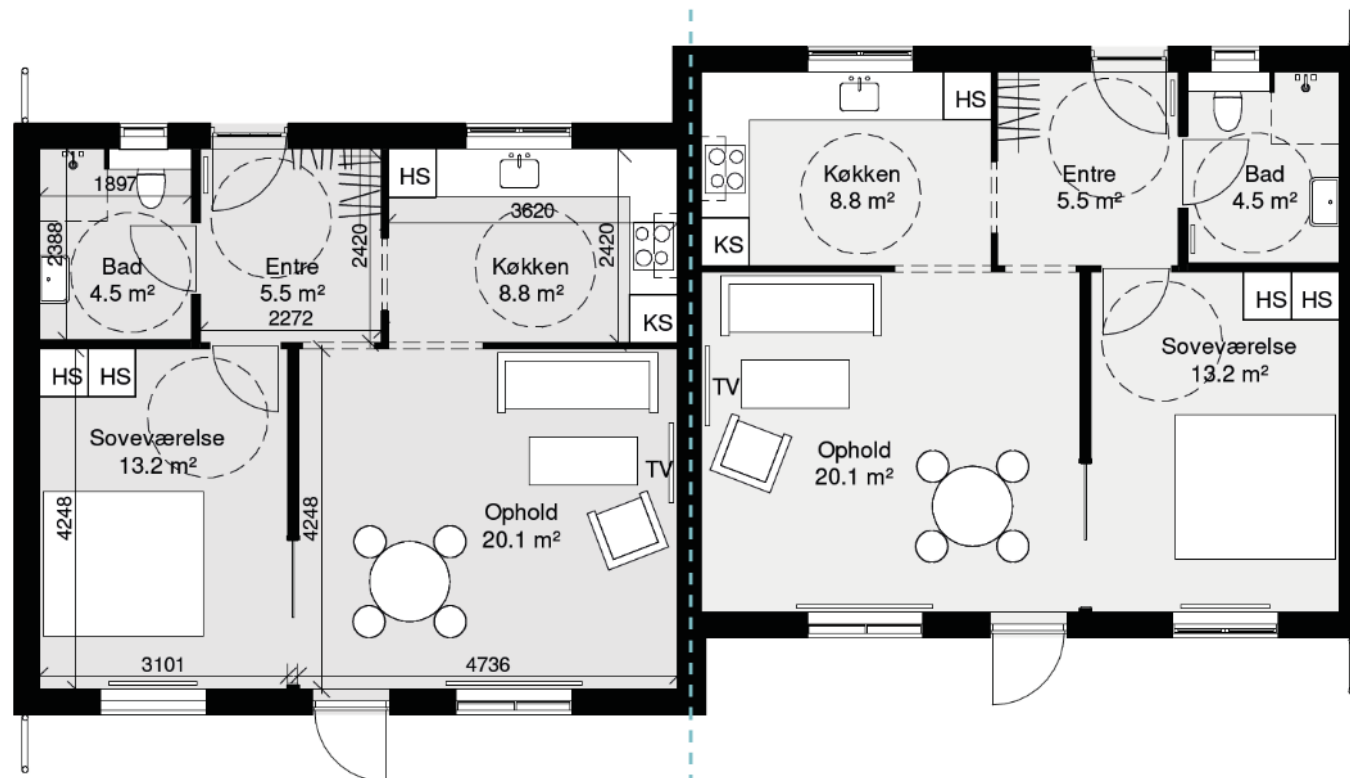


BYGGEAFSNIT 07 - AHORNVEJ 1-17

Ahornvej 1-17



EKSISTERENDE



KOMMENDE

BYGGEAFSNIT 08 - BYFOGEDBAKKEN 2A-2B

Indvendige tiltag	Udvendige tiltag
Nye køkkener og badeværelser	Nyt tag inkl. kvistrenovering, nedløbsrør mv.
Ovenlysvinduer	Udbedring af skader på sokler
Nye gulve	Revner og pudsskader i facade/vestgavl udbedres
Tilslutning til fjernvarme	Kælderrenovering
Balanceret ventilation	Vinduer, facadedøre og terrassedøre skiftes
Trapperum males mv.	Radontætning

Renoveringstype	Antal
Modernisering	5
Øget tilgængelighed	0
Sammenlægning eller opdeling	2

Der sker sammenlægninger i følgende boliger

Byfogedbakken 2 A, 1. tv.

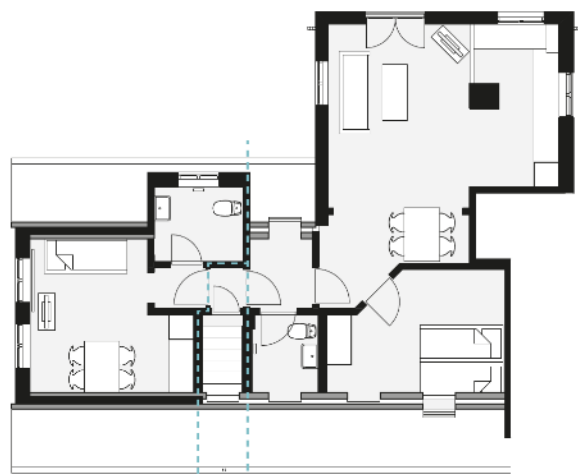
Byfogedbakken 2 A, 1. th.



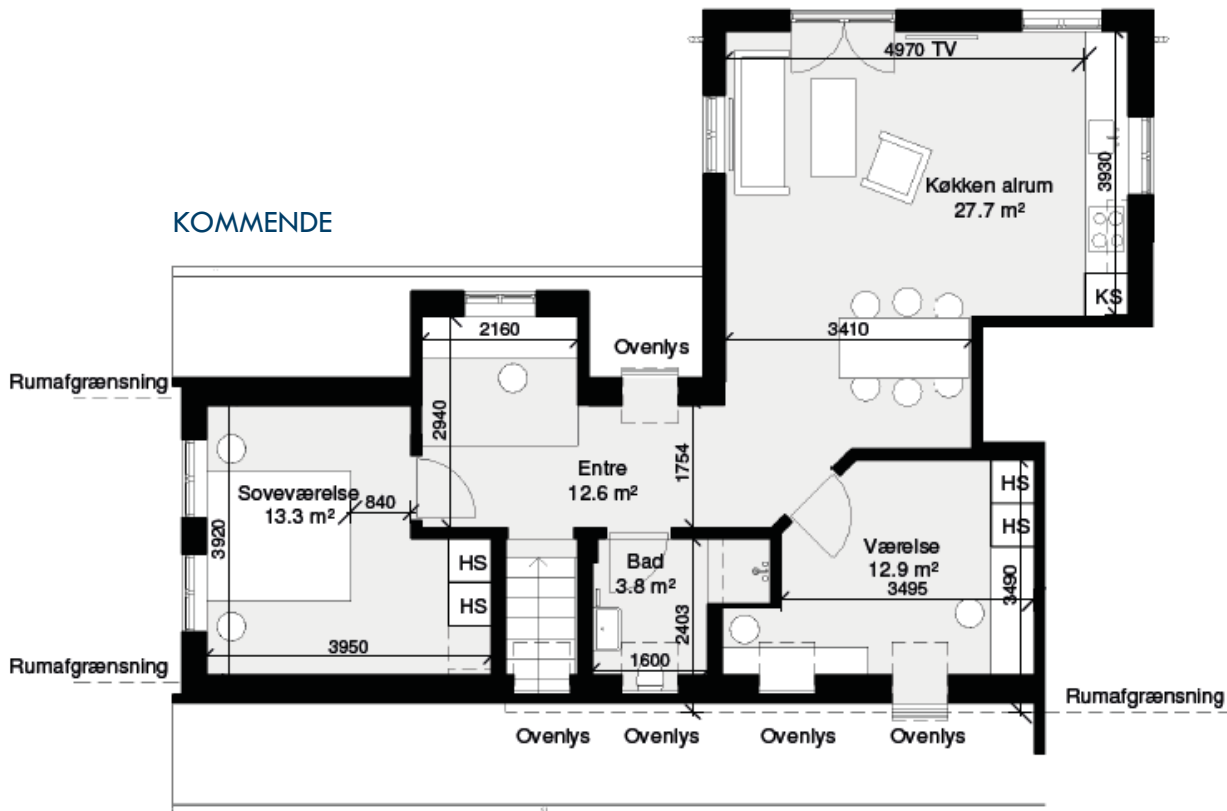
	1-værelses boliger	2-værelses boliger	3-værelses boliger	4-værelses boliger	5-værelses boliger	Boliger med øget tilgængelighed
Før	1	6	0	0	0	0
Efter	0	5	1	0	0	0

BYGGEAFSNIT 08 - BYFOGEDBAKKEN 2A-2B

Byfogedbakke 2A-2B



EKSISTERENDE



BYGGEAFSNIT 09 - OTTO HOLST BAKKE 3-17

Indvendige tiltag	Udvendige tiltag
Tilslutning til fjernvarme	Nyt tag
Balanceret ventilation	Nye terrassedøre
	Renovering af sokler og kældertrapper
	Radontætning

Renoveringstype	Antal
Modernisering	8
Øget tilgængelighed	0
Sammenlægning eller opdeling	0



	1-værelses boliger	2-værelses boliger	3-værelses boliger	4-værelses boliger	5-værelses boliger	Boliger med øget tilgængelighed
Før	0	4	4	0	0	0
Efter	0	4	4	0	0	0

BYGGEAFSNIT 10 - GRYPNEPARKEN 86-94

Indvendige tiltag	Udvendige tiltag
Balanceret ventilation	Udskiftning af ventilationsanlæg
Tilslutning til fjernvarme	Radontætning
Nye køkkener, badeværelse og gulve mv. (Kun i tilgængelige boliger i nr. 86 og nr. 94)	

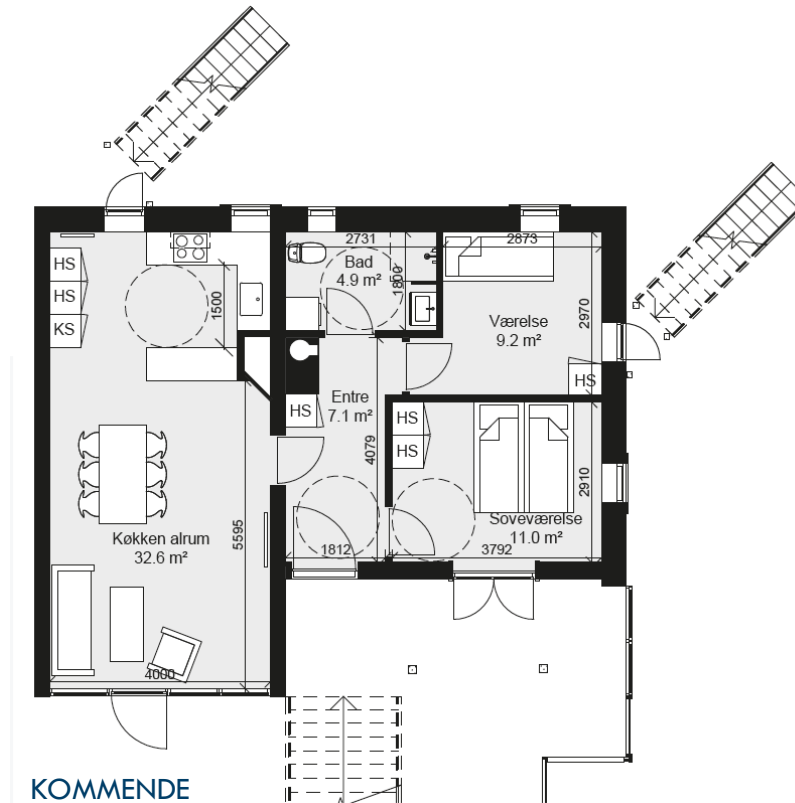
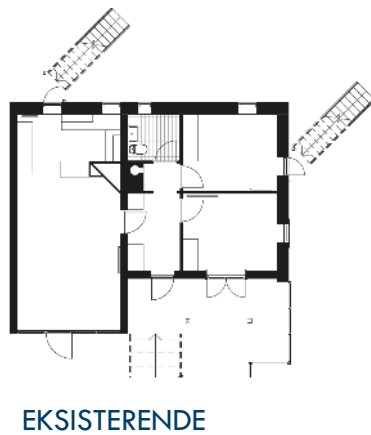
Renoveringstype	Antal
Modernisering	3
Øget tilgængelighed	2
Sammenlægning eller opdeling	0



	1-værelses boliger	2-værelses boliger	3-værelses boliger	4-værelses boliger	5-værelses boliger	Boliger med øget tilgængelighed
Før	0	0	4	1	0	0
Efter	0	0	4	1	0	0

BYGGEAFSNIT 10 - GRYNEPARKEN 86-94

Gryneparken 86 og 94









INDDELING TIL PRIVATE HAVER

- Ansvaret for pasning og plejning af eksisterende fællesarealer overgår til beboerne i de pågældende boliger
I byggeafsnit med boliger på 1. sal indrettes et område til fælles brug
- Nødvendigt at mindske afdelingens udgifter til pleje af grønne arealer for at sikre en konkurrencedygtig leje

BYGGEAFSNIT 3: DYRLÆGE JÜRGENSENSVEJ 25-35







Signaturforklaring:

-  Forslag til inddeling af matrikel tilhørende lejemål.
-  Arealer til fælles benyttelse af beboere.
-  Arealer som er fælles ankomstarealer.
-  Område udlagt til biodiversitetsområde
-  Arealer uden for matrikel, men benyttes af beboere
-  Indgang til bolig



BYGGEAFSNIT 4: LINDEVEJ 7-17







Signaturforklaring:

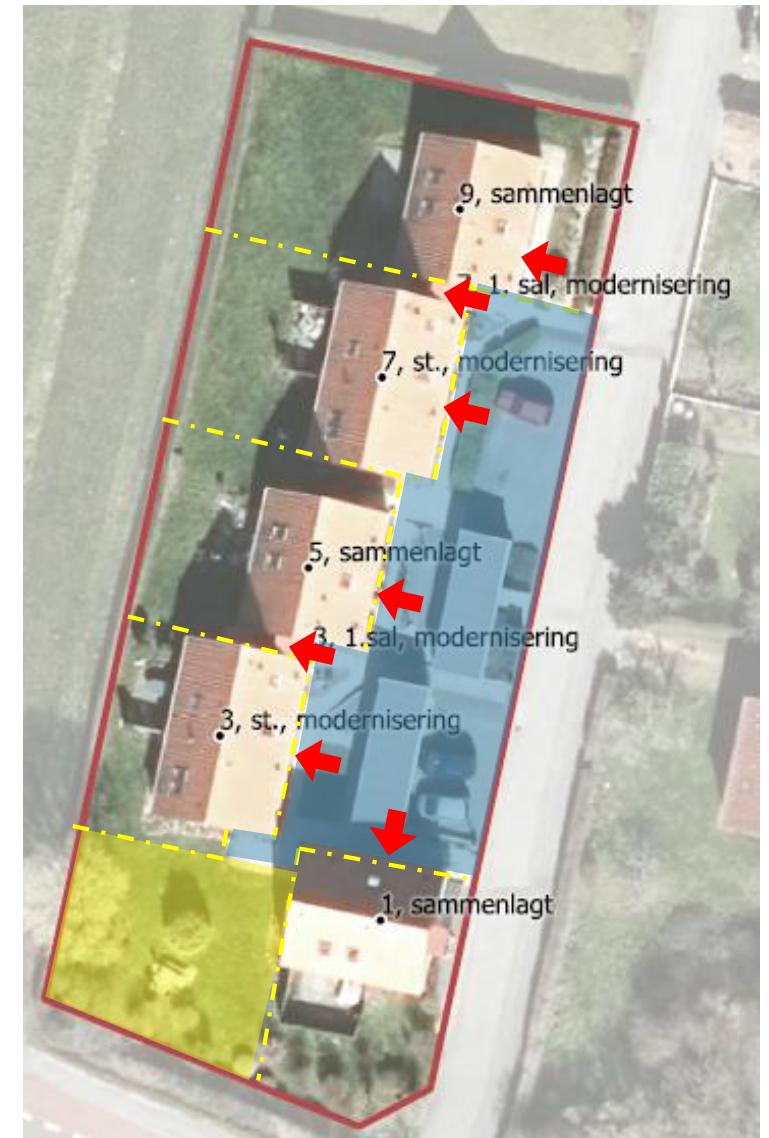
-  Forslag til inddeling af matrikel tilhørende lejemål.
-  Arealer til fælles benyttelse af beboere.
-  Arealer som er fælles ankomstarealer.
-  Område udlagt til biodiversitetsområde
-  Arealer uden for matrikel, men benyttes af beboere
-  Indgang til bolig



BYGGEAFSNIT 5: GULEHALDSSTRÆDE 1-9







Signaturforklaring:

-  Forslag til inddeling af matrikel tilhørende lejemål.
-  Arealer til fælles benyttelse af beboere.
-  Arealer som er fælles ankomstarealer.
-  Område udlagt til biodiversitetsområde
-  Arealer uden for matrikel, men benyttes af beboere
-  Indgang til bolig



BYGGEAFSNIT 6: NORRE BAKKE 3A-3D







Signaturforklaring:

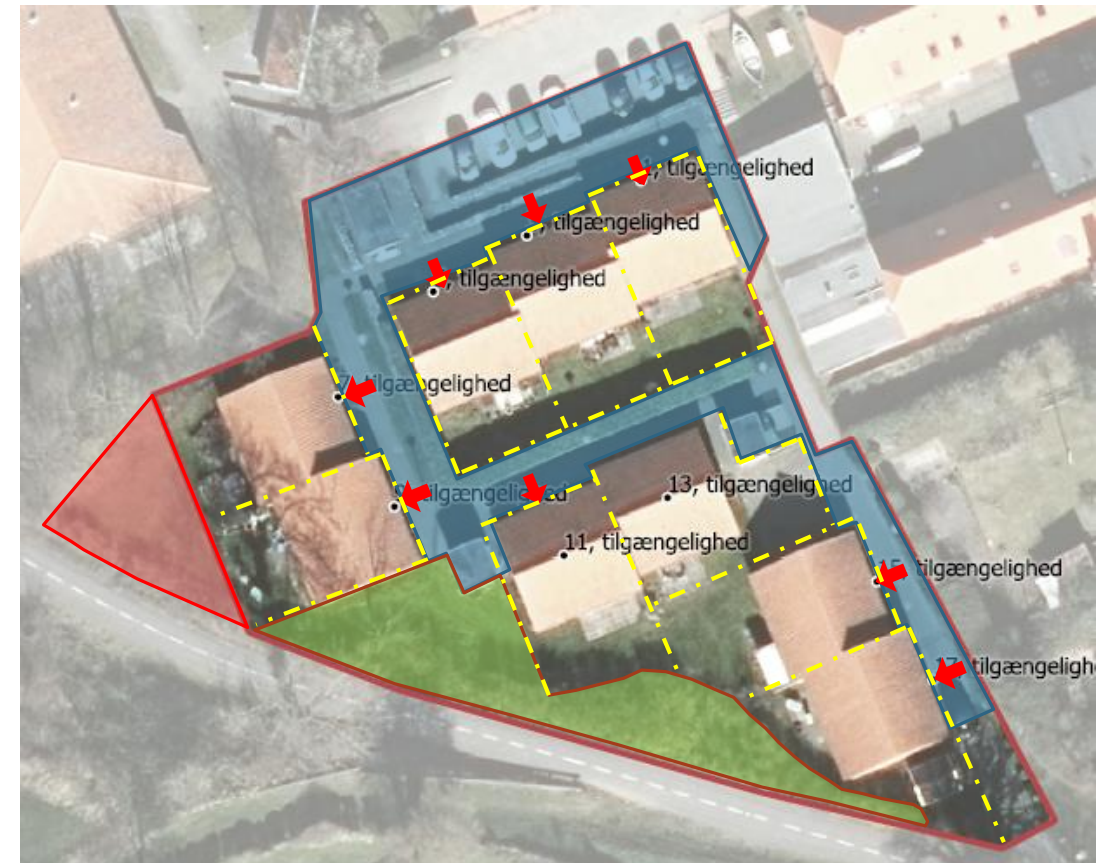
-  Forslag til inddeling af matrikel tilhørende lejemål.
-  Arealer til fælles benyttelse af beboere.
-  Arealer som er fælles ankomstarealer.
-  Område udlagt til biodiversitetsområde
-  Arealer uden for matrikel, men benyttes af beboere
-  Indgang til bolig



BYGGEAFSNIT 7: AHORNVEJ 1-17







Signaturforklaring:

-  Forslag til inddeling af matrikel tilhørende lejemål.
-  Arealer til fælles benyttelse af beboere.
-  Arealer som er fælles ankomstarealer.
-  Område udlagt til biodiversitetsområde
-  Arealer uden for matrikel, men benyttes af beboere
-  Indgang til bolig



BYGGEAFSNIT 10: GRYNEPARKEN 86-94

Signaturforklaring:

-  Forslag til inddeling af matrikel tilhørende lejemål.
-  Arealer til fælles benyttelse af beboere.
-  Arealer som er fælles ankomstarealer.
-  Område udlagt til biodiversitetsområde
-  Arealer uden for matrikel, men benyttes af beboere
-  Indgang til bolig



TIDSPLAN

TIDSPLAN FOR RENOVERINGSPROJEKTET

TIDSPUNKT

AKTIVITET

Okt. – Apr. 2021

Udarbejdelse af udbudsmateriale og udførelsesprojekt

Efteråret 2020

Afholdelse af arbejdsgruppemøder

Maj – Aug. 2021

EU-entrepriseudbud

Aug. 2021

Godkendelse af skema B i Bo42

Sep. 2021

Godkendelse af skema B i Bornholms Regionskommune og LBF

Sep. 2021

Beboerinformationsmøde inden byggeopstart

Okt. 2021

Byggestart

Sep. 2023

Aflevering

Byggeperiode

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

ØKONOMI OG FINANSIERING

HVAD KOSTER HELHEDSPLANEN?

- Renoveringsbudgettet er på i alt 97,672 mio. kr. inkl. håndværkerudgifter, byggepladsomkostninger og øvrige omkostninger.

Udgifter inkl. omkostninger og moms.

Tag	13,442 mio. kr.
Facader	11,707 mio. kr.
Kælder, fundamenter og afløb	5,160 mio. kr.
Indvendig trappe/opgang	0,211 mio. kr.
Tilgængelighedsboliger (inkl. tilslutning til fjernvarme)	22,776 mio. kr.
Sammenlægningsboliger (inkl. tilslutning til fjernvarme)	15,644 mio. kr.
Moderniseringsboliger (inkl. tilslutning til fjernvarme)	20,076 mio. kr.
Ventilation	7,430 mio. kr.
Udearealer	1,226 mio. kr.
I alt	97,672 mio. kr.

HVOR KOMMER PENGENE FRA?

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

FINANSIERING	
Støttede realkreditlån	49,145 mio. kr.
Tilskud fra LBF	1,660 mio. kr.
Tilskud fra Bo42	0,560 mio. kr.
Kapitaltilførsel	0,500 mio. kr.
Afdelingens henlæggelser	5,000 mio. kr.
Ustøttede realkreditlån	40,807 mio. kr.
I alt	97,672 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
Støttede realkreditlån (ca. 49 mio. kr.)	1,622 mio. kr.
Ustøttede realkreditlån (ca. 41 mio. kr.)	1,773 mio. kr.
Udgifter i alt (lån ca. 90 mio. kr.)	3,395 mio. kr.

"Indtægter"	Årligt
Besparelser driftsbudget (Afdeling Svaneke)	1,525 mio. kr.
Fritagelse - pligtmæssige bidrag	0,030 mio. kr.
Fritagelse - indbetaling til dispositionsfond udamortiserede ydelser	0,509 mio. kr.
Lokal ydelsesstøtte (Bo42)	0,319 mio. kr.
Driftsstøtte (LBF/Bo42)	1,443 mio. kr.
Driftsbesparelse, fritagelser, ydelsesstøtte og driftsstøtte i alt	3,826 mio. kr.
Nedsættelse af leje	-0,431 mio. kr.
"Indtægter" i alt	3,395 mio. kr.

LEJEKONSEKVENSER (2)

Helhedsplanen medfører et fald i boligafgiften

- Jævnt fald i boligafgiften per m² for alle boliger
 - Før renovering 1.032 kr./m²/år (gennemsnitlig leje per 1. januar 2021)
 - Efter renovering 915 kr./m²/år

Overgang til individuel afregning af vand

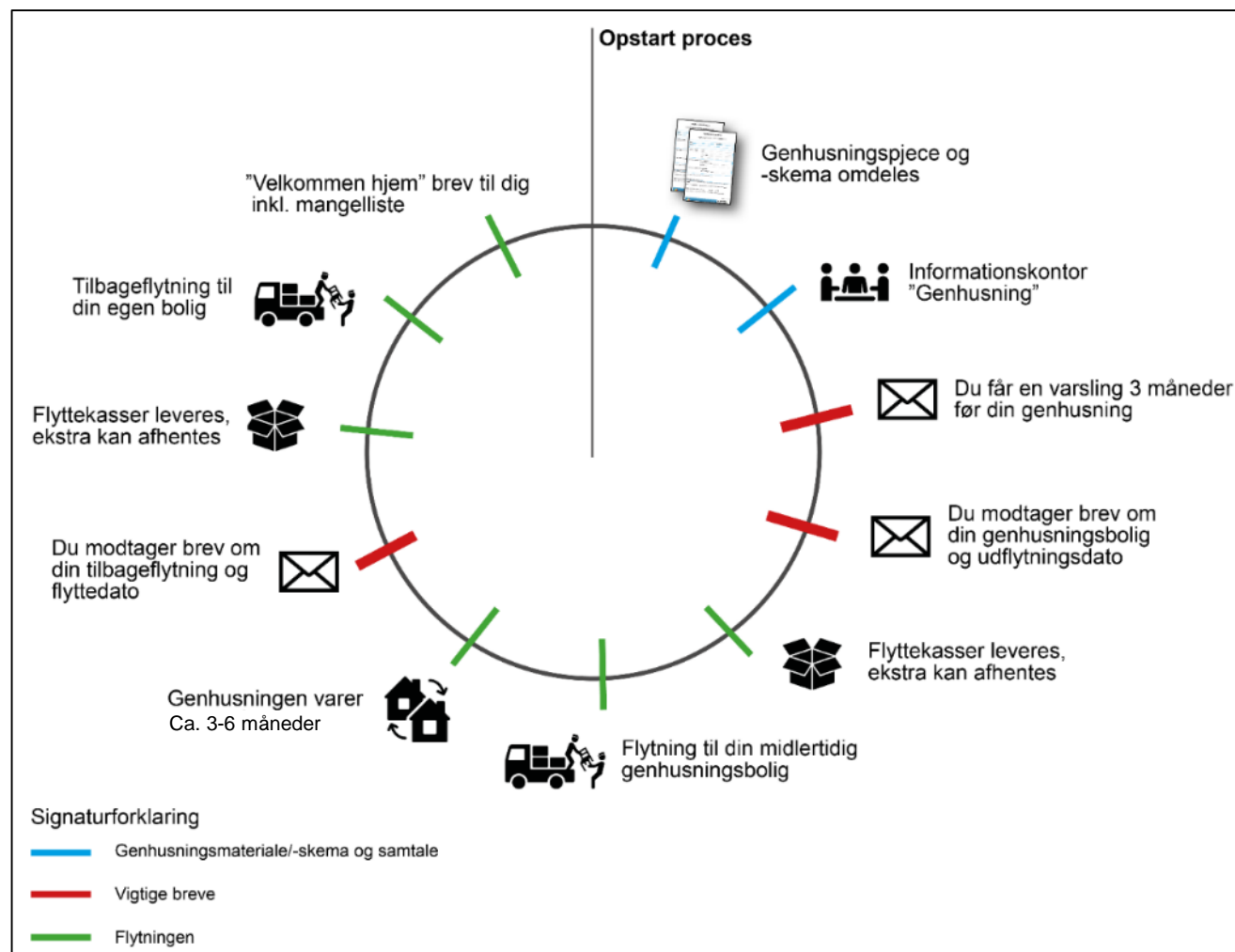
- Afregnet individuelt ligesom elregningen gør det i dag
- Beboerne får dermed et direkte kundeforhold med Bornholms Energi & Forsyning (BEOF)

Overblik over lejekonsekvenser

- Lejekonsekvenser for alle boliger ses på side 31-32 i informationsmaterialet
- Lejestigning træder først i kraft, når renoveringen er gennemført og realkreditlånene hjemtages
- Herudover kommer almindelige driftsstigninger

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 almen bolig. Alternativt i beboelsespavillon.
- Midlertidig genhusning vil vare 3-6 måneder - alt afhængig af arbejderne omfang.
- Information af beboerne vil ske i form af møder, som udgangspunkt i de pågældende byggeafsnit.
- 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 møder i løbet af 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