

Bo42 – Søndergården I & II

INFORMATIONSMATERIALE

Juni 2021



INTRODUKTION

Boligerne i Søndergården I & II har efter mange års brug behov for at blive renoveret.

I efteråret 2020 blev Bo42 kontaktet af Landsbyggefonden med en åbning, der muliggjorde en hurtig godkendelse af helhedsplanen med henblik på at sikre fortsat beskæftigelse i byggebranchen. På den baggrund har Bo42 besluttet, at afdelingen skal renoveres, så boligerne fortsat forbliver attraktive til glæde for nuværende og fremtidige beboere.

Bo42's bestyrelse, Landsbyggefonden og Bornholms Regionskommune har i udgangen af 2020 forhåndsgodkendt helhedsplanens indhold og økonomi. Beboergodkendelsen på afdelingsmødet er således det sidste trin i den formelle godkendelse af helhedsplanen.

Grundet den helt særlige situation, hvor coronavirus har medført begrænsninger for afholdelse af møder, har det indtil nu ikke været

muligt at afholde et afdelingsmøde med afstemning om helhedsplanen.

I dette materiale kan du læse mere om, hvad helhedsplanen indeholder, og hvordan den finansieres. Derudover kan du læse om den kommende proces og tidsplan for renoveringsprojektet.

Du kan også se en oversigt over lejekonsekvenserne for den enkelte bolig på side 27-28.

Indholdet i dette materiale vil blive gennemgået på det kommende afdelingsmøde. Efterfølgende skal du på samme møde stemme om sammenlægningen af afdelingerne Søndergården I & II samt godkendelse af helhedsplanen.

Du vil modtage en særskilt invitation til afdelingsmødet.

HVAD ER EN HELHEDSPLAN?

Afdelingernes boliger trænger til en gennemgribende renovering.

Almene boligafdelinger har i den forbindelse mulighed for at søge økonomisk støtte hos Landsbyggefonden til at fremtidssikre bebyggelsen.

For at opnå støtte fra Landsbyggefonden skal der udarbejdes en helhedsplan.

Helhedsplanen skal sikre at:

- 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

OBS! NOGLE BOLIGER VIL BLIVE ÆNDRET MARKANT

Din bolig skal muligvis, som følge af helhedsplanens gennemførelse, ændres markant.

For de fleste boliger ændres der hverken på størrelsen eller antallet af værelser, men nogle boliger bliver både mindre og får færre værelser end tidligere.

Dette gøres blandt andet, da planløsninger med

øget tilgængelighed er en forudsætning for at opnå økonomisk støtte til renoveringen fra Landsbyggefonden.

Derudover er der desuden en enkelt bolig der bliver nedlagt. Ved nedlæggelse af nuværende bolig, vil Bo42 foranledige permanent genhusning og tilbyde en anden tilsvarende bolig.

HVAD INDEHOLDER HELHEDSPLANEN FOR SØNDERGÅRDEN I & II

Helhedsplanen for Søndergården I og II indeholder blandt andet at renovering af boligernes tage (ikke alle boliger), køkkener, badeværelser, gulve, ventilationsanlæg og meget andet. Tiltagene varierer fra boligtype til boligtype.

Alle boliger får mekanisk ventilationsanlæg, etableret nye gulvbelægninger, installeret radonforanstaltninger hvis nødvendigt, bliver malet indvendigt, renoveret elinstallationer, nyt køkken, nyt badeværelse og renoveret VVS-installationer.

Helhedsplanen for Søndergården I og II indeholder to centrale elementer: modernisering og forbedring af tilgængeligheden til en række boliger.

Modernisering

Som en del af helhedsplanen bliver 59 boliger moderniseret. Moderniseringen vil være forskellig fra boligtype til boligtype, men det omhandler typisk renovering af køkkenet, renovering af badeværelse og nye tekniske installationer.

Tilgængelighed

De øvrige 32 boliger bliver moderniseret og bliver derudover omdannet til tilgængelighedsboliger. Det betyder, at boligerne ombygges og indrettes, så de bliver egnede til gangbesværede og selvhjulpne kørestolsbrugere. Der etableres nye køkkener og badeværelser, nye gulvbelægninger, nye installationer og alle værelser indrettes med en venderadius på 1,5 meter. Derudover etableres niveaufri adgang til boligerne.

Private haver og fællesarealer

I forbindelse med helhedsplanen etableres der mellem Lodsstræde og Smedegårdstien et fællesareal i afdelingen, hvor der i øjeblikket findes private haver. Der anlægges private terrasser ved hver bolig, men derudover vil der være et fælles grønt område, stisystem samt central vandafledning. På samme måde vil udvalgte private haver udgå til fordel for grønne fællesarealer ved boligerne i Curdtslund og Smedegårdstien. Læs mere om dette på side 21-22.

Fællesfaciliteter

Fællesfaciliteterne på Lodsstræde bliver også renoveret og forbedret. På 1. etage kommer der et nyt gæsteværelse, mens køkkenet og fællesrummet i stuen bliver forstørret hvilket betyder, at en enkelt bolig udgår. Læs mere om dette på side 13.

Udendørs bliver der etableret en fælles miljøstation.

Læsevejledning

Grundet helhedsplanens opbygning med to afdelinger og 14 boligtyper er dette materiale omfattende.

Afdelingens boligtyper gennemgås hver for sig på de følgende sider startende med Søndergården I og derefter Søndergården II.

Vi foreslår, at du starter med at finde din bolig og boligtypen på boligoversigten side 27-28.

Renovering af Søndergården I

Afsnittet består af 47 boliger bygget i 1977 fordelt mellem 11 1-værelsesboliger, 2 2-værelsesboliger, 18 3-værelsesboliger og 12 4-værelsesboliger og 4 5-værelsesbolig. De mindste boliger er på 33 m² (4 stk.) og de største er på 124 m² (4 stk.).

Efter renoveringen vil der kun være 46 boliger, da en enkelt bolig bliver nedlagt. 17 af boligerne bliver til tilgængelighedsboliger.

I alle boligtyper etableres nye køkkener, nye badeværelser, nye gulve, radonforanstaltninger, mekanisk ventilation, nye vinduer og yderdøre. Hertil renoveres eller udskiftes VVS- og elinstallationer.

Udendørs laves der ny tagbelægning samt nye tagrender og tagedløb. Hertil males facader og udendørs træværk. Tilgængelighedsboligerne får også etableret niveaufri adgang.



Søndergården I - Boligtype A

Alle fire boliger er indrettet i 1½ plan som 5-rums boliger på 124 m².

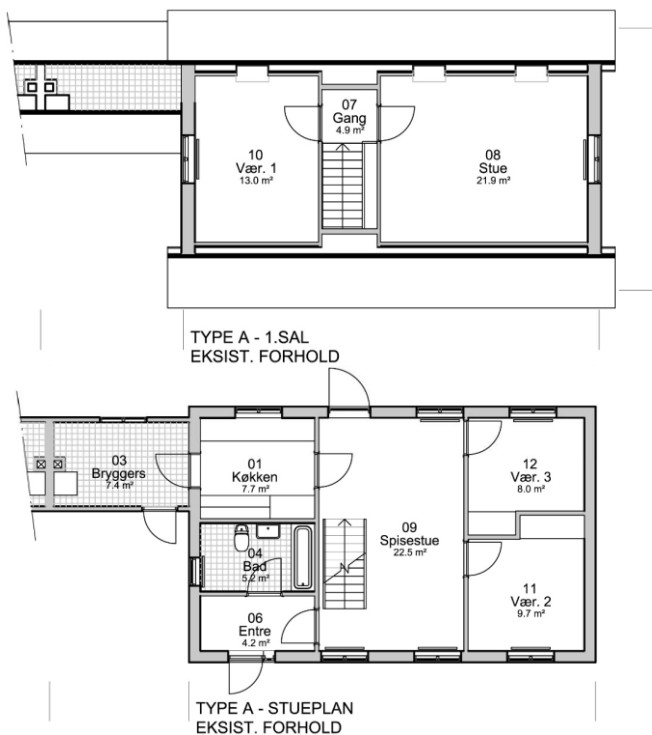
Alle boligerne skal renoveres, men forbliver 5-rums boliger på 124 m².

Renoveringstiltag for boligtypen:

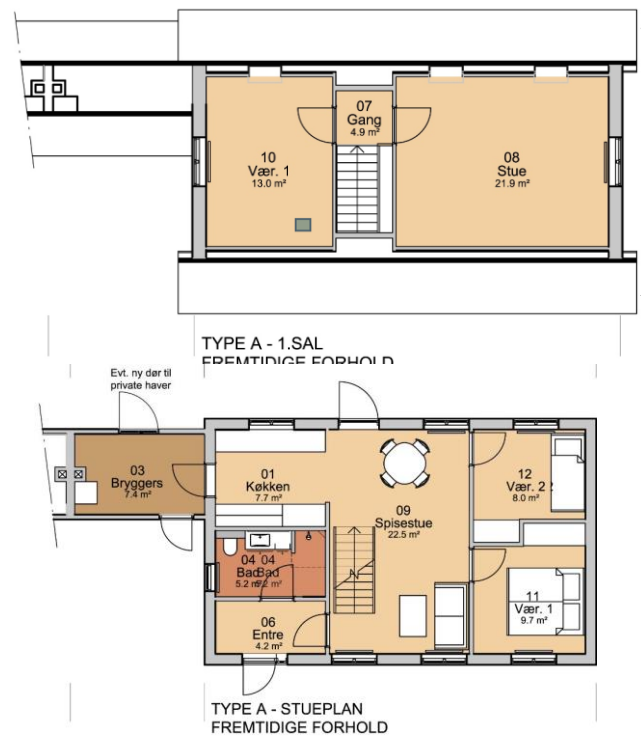
- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Malerrenovering af facader og træværk

- Indvendige ombygninger jf. planskitser
- Nyt og ombygget køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering af VVS-installation
- Renovering af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Indvendig maling af boligen

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



Søndergården I - Boligtype B

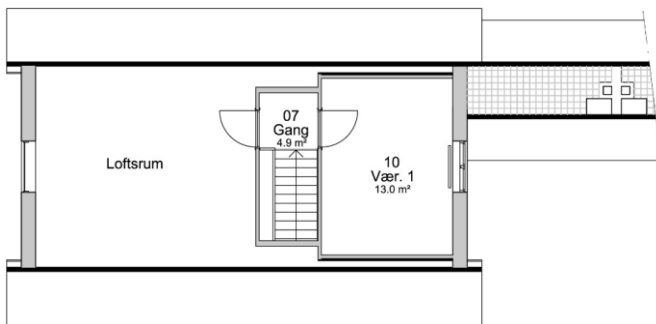
Alle fem boliger er indrettet i 1½ plan som 4-rums boliger på 100 m².

Alle boligerne skal renoveres, men forbliver 4-rums boliger på 100 m².

Renoveringstiltag for boligtypen:

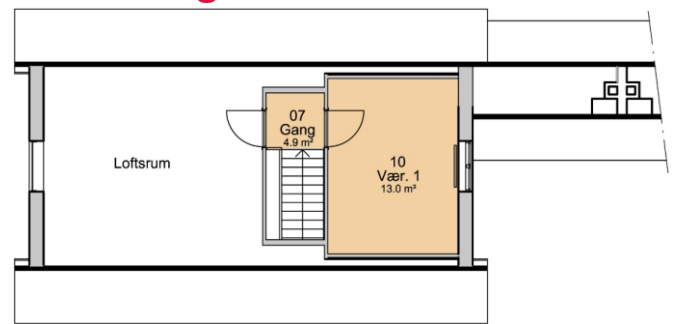
- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser
- Nyt og ombygget køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering af VVS-installation
- Renovering af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Indvendig maling af boligen

Eksisterende forhold

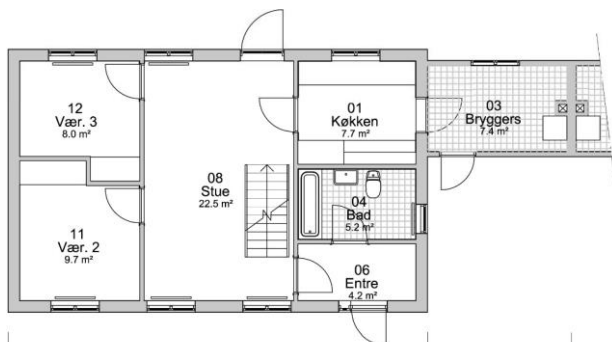


TYPE B - 1.SAL
EKSIST. FORHOLD

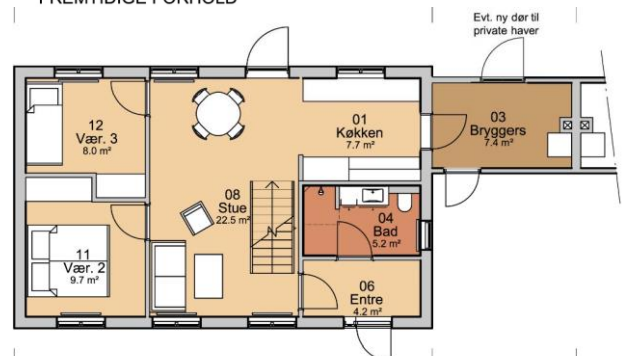
Fremtidige forhold



TYPE B - 1.SAL
FREMTIDIGE FORHOLD



TYPE B - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD



TYPE B - STUEPLAN
FREMTIDIGE FORHOLD

Søndergården I - Boligtype B-T

Alle syv boliger er indrettet i 1½ plan som 4-rums boliger på 100 m².

Alle boligerne renoveres og ombygges til tilgængelighedsboliger i 1-plan med 3-rum fordelt på 77 m².

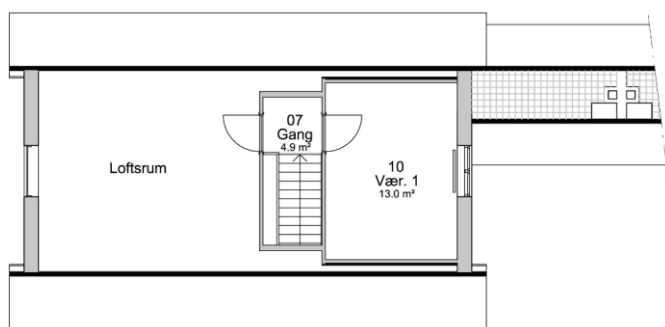
Renoveringstiltag for boligtypen:

- Nedlæggelse af værelse i tagetage
- Fjerne trappeløb og retablere loft
- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagnedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser for

tilgængelighedsbolig

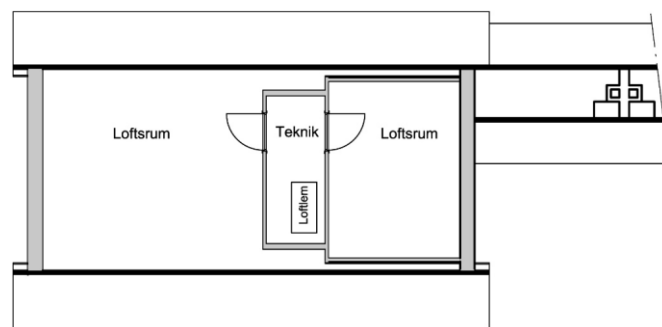
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS-installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Indvendig maling af boligen
- Etablering af niveaufri adgang med rampeanlæg og terrænreguleringer

Eksisterende forhold

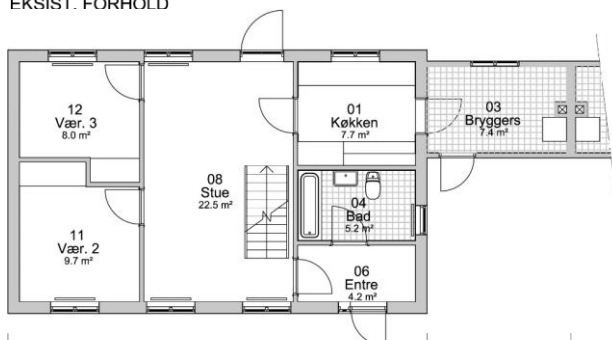


TYPE B - 1.SAL
EKSIST. FORHOLD

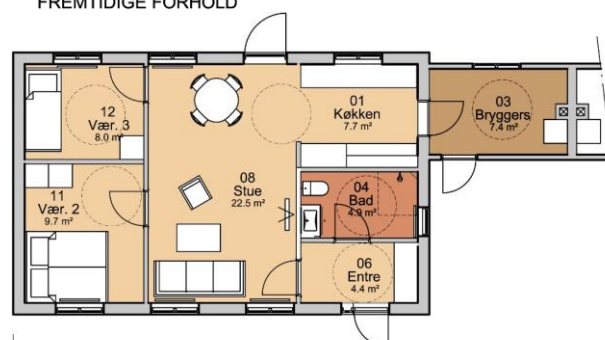
Fremtidige forhold



TYPE B-T - 1.SAL
FREMtidIGE FORHOLD



TYPE B - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD



TYPE B-T - STUEPLAN
FREMtidIGE FORHOLD

Søndergården I - Boligtype C

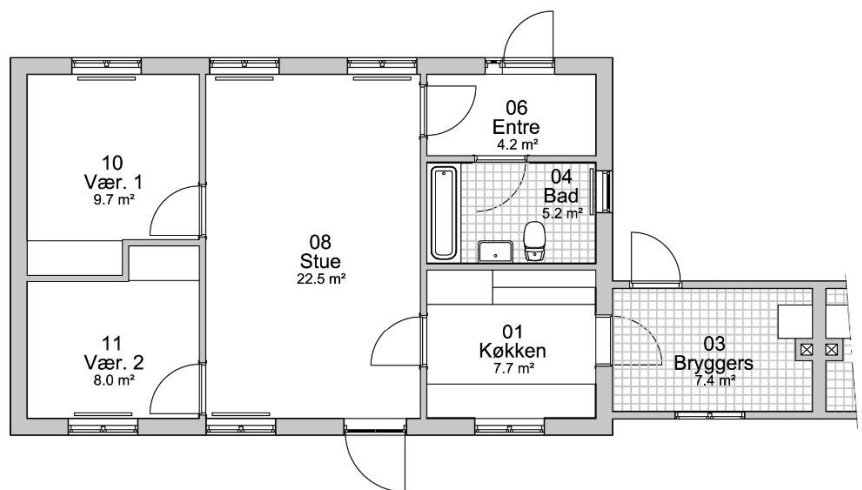
Alle ti boliger er indrettet i et plan som 3-rums boliger på 77 m².

Alle boligerne renoveres, men forbliver i et plan som 3-rums boliger på 77 m².

Renoveringstiltag for boligtypen:

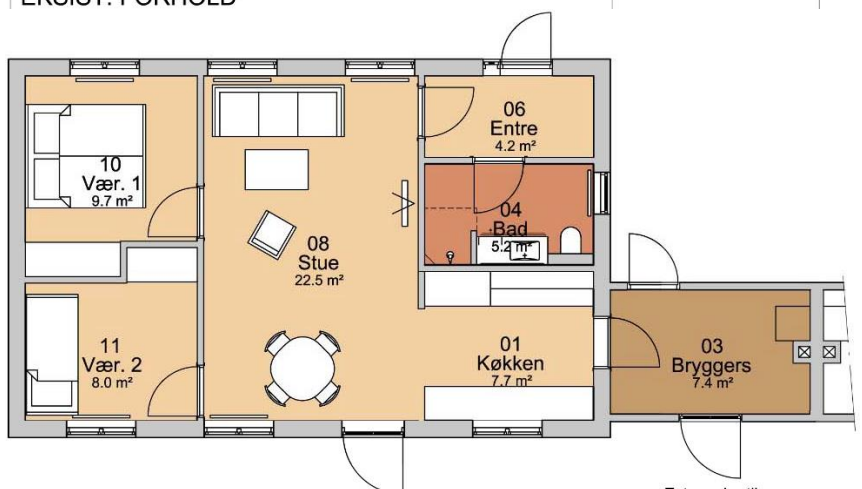
- Udskiftning af tagbelægning
 - Udskiftning af tagrender og tagedløb
 - Udskiftning af vinduer og yderdøre
 - Malerrenovering af facader og træværk
 - Indvendige ombygninger jf. planskitser
- Nyt køkken
 - Nyt badeværelse
 - Etablering af nye gulvbelægninger
 - Renovering af VVS-installation
 - Renovering af el-installation
 - Etablering af mekanisk ventilation
 - Radontætning af bolig/etablering af radonsug
 - Indvendig maling af boligen

Eksisterende forhold



TYPE C - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD

Fremtidige forhold



TYPE C - STUEPLAN
FREMtidIGE FORHOLD

Evt. ny dør til private haver

Søndergården I - Boligtype C-T

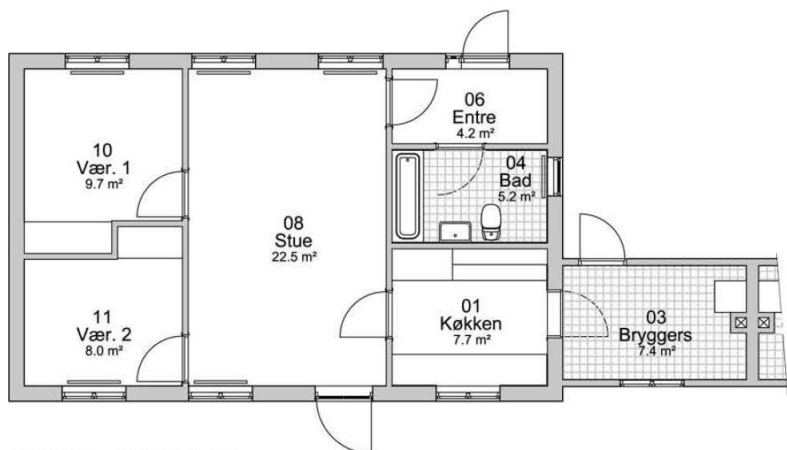
Alle otte boliger er indrettet i et plan som 3-rums boliger på 77 m².

Alle boligerne renoveres og ombygges til tilgængelighedsboliger, men forbliver i et plan som 3-rums boliger på 77 m².

Renoveringstiltag for boligtypen:

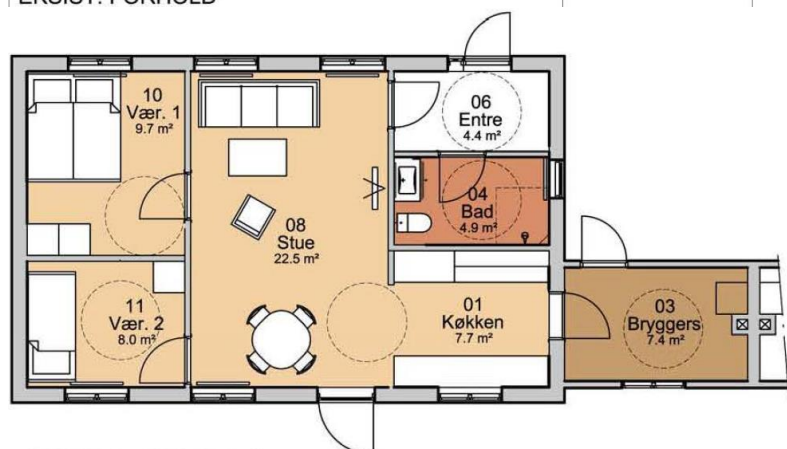
- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser for tilgængelighedsbolig
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS-installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Indvendig maling af boligen
- Etablering af niveaufri adgang med rampeanlæg og terrænreguleringer

Eksisterende forhold



TYPE C - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD

Fremtidige forhold



TYPE C-T - STUEPLAN
FREMtidIGE FORHOLD

Søndergården I - Boligtype D-T

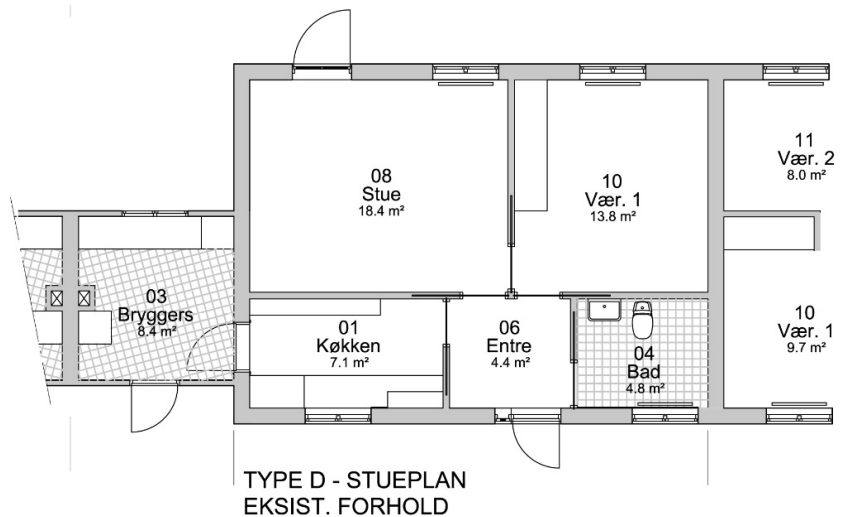
Begge boliger er indrettet i et plan som 2-rums boliger på 67 m².

Begge renoveres, men forbliver i et plan som 2-rums tilgængelighedsboliger på 67 m².

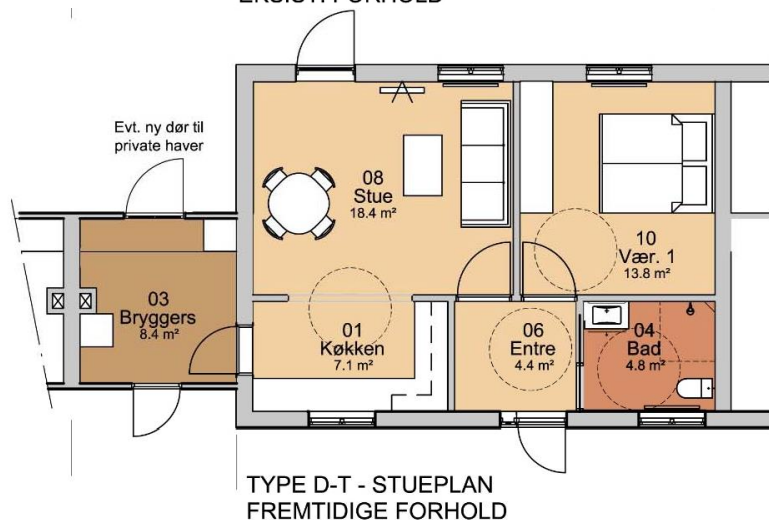
Renoveringstiltag for boligtypen:

- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser for tilgængelighedsbolig
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS-installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Indvendig maling af boligen
- Etablering af niveaufri adgang med rampeanlæg og terrænreguleringer

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



Søndergården I – Rækkehuset med boligtype E

Boligtype E

Eksisterende boliger er indrettet i stueplan i rækkehus som 7 stk. 1-rums boliger på 34 m².

Fremtidige forhold: 6 stk. 1-rums boliger på 34 m² renoveres. 1 stk. 1-rums bolig sammenlægges til fællesrum.

For denne boligtype

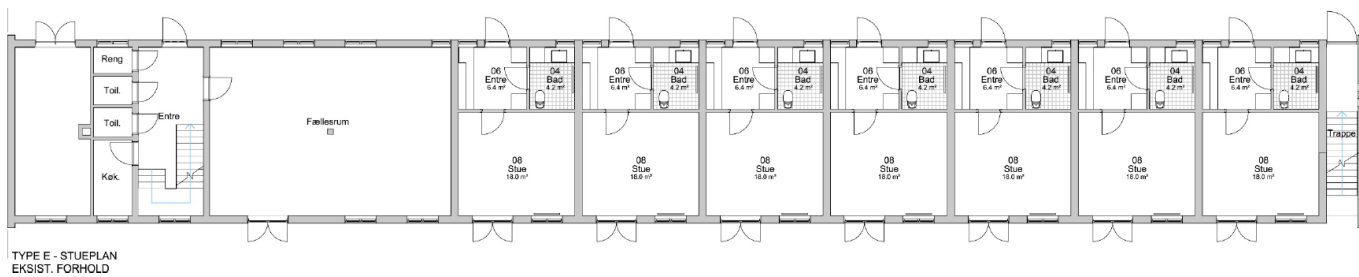
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse

- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering af VVS-installation
- Renovering af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Indvendig maling af boligen
- Udskiftning af vinduer

For resten af bygningen

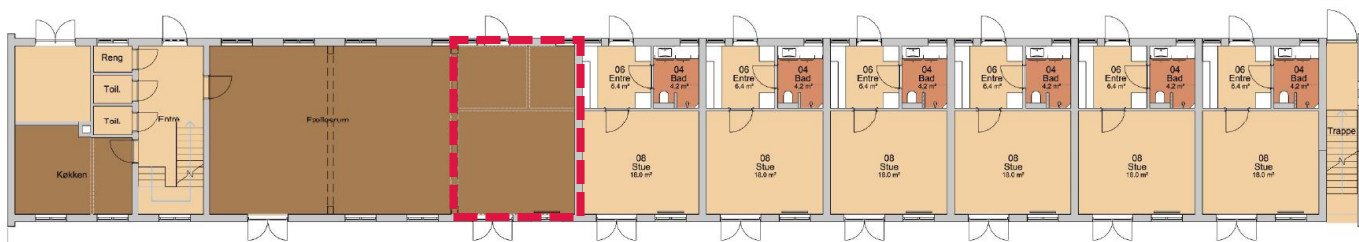
- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagnedløb
- Udskiftning af yderdøre

Eksisterende forhold



TYPE E - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD

Fremtidige forhold



TYPE E - STUEPLAN
FREMtidige FORHOLD

Søndergården I – Rækkehuset med boligtype F og gæsteboliger

Boligtype F

Eksisterende boliger er indrettet i tagetage i rækkehus som 1-rums boliger på 33 m².

Fremtidige forhold: 1-rums boliger på 33 m² renoveres. Det eksisterende tekøkken omdannes til nyt gæsteværelse med eget bad og toilet, ligesom det eksisterende (gæste)værelse i tagetage renoveres.

For denne boligtype

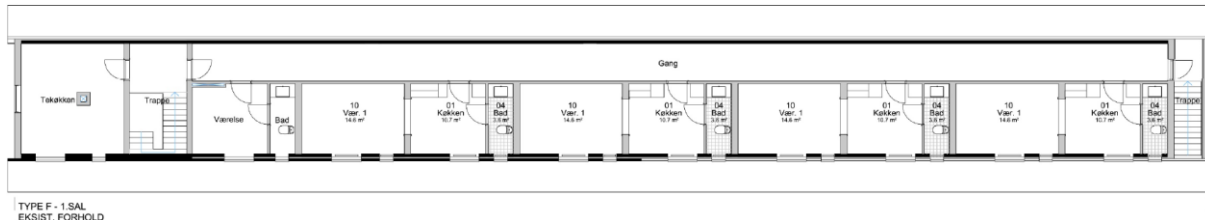
- Nyt køkken
- Nye af toiletter og bad
- Nyetablering af badeværelse i nyt gæsteværelse

- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering af VVS-installation
- Renovering af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Indvendig maling af boligen
- Udskiftning af ovenlysvinduer
- Udskiftning af vinduer

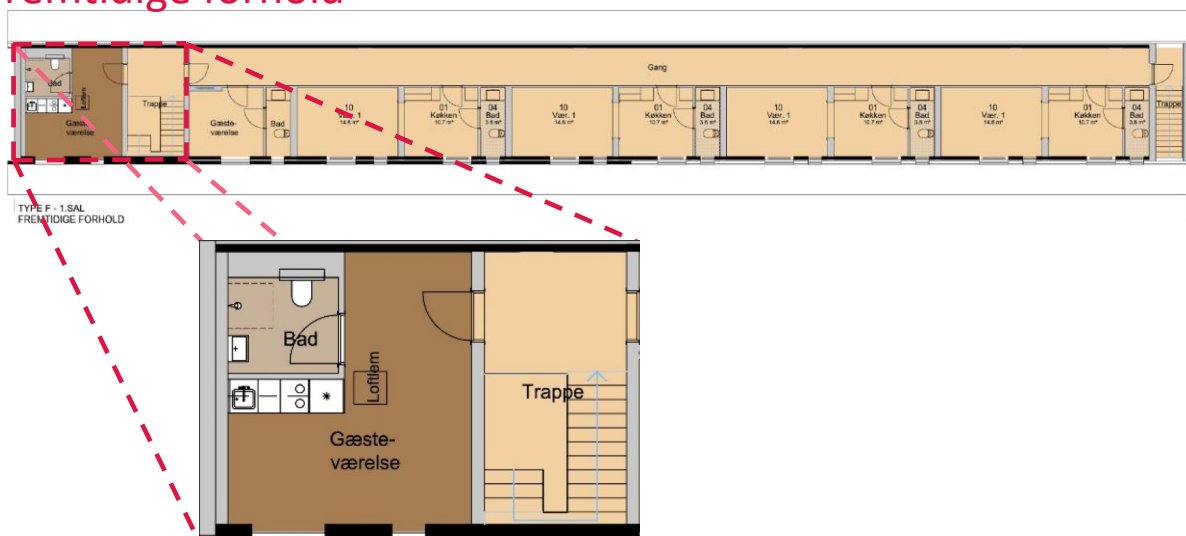
For resten af bygningen

- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagnedløb
- Udskiftning af yderdøre

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



Søndergården I – Fællesrum

Eksisterende fællesrum i stueplan på ca. 68 m² er indrettet med tilhørende køkken og toiletfaciliteter.

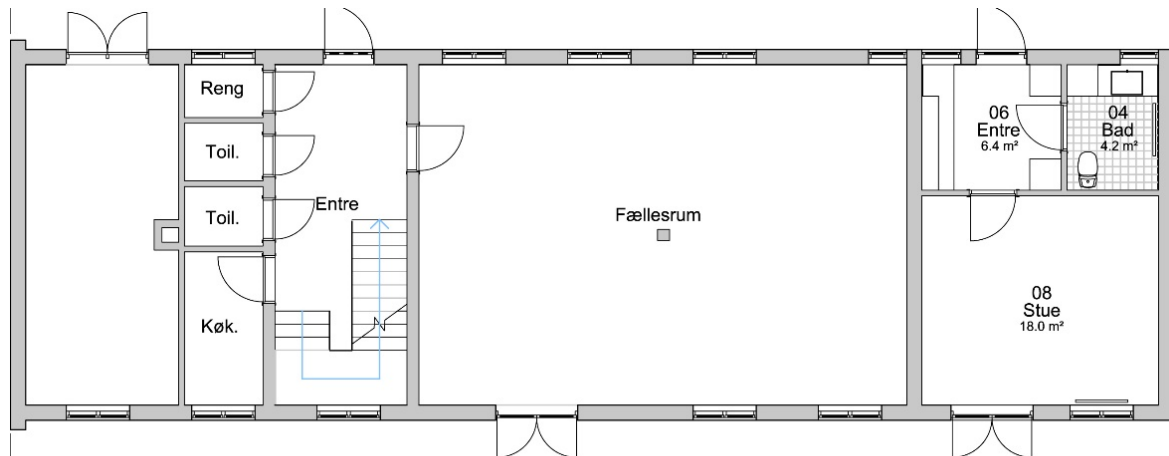
Fremtidige forhold: Fællesrum renoveres og udvides ved sammenlægning med en værelsesenhed til et større fællesrum på ca. 102 m².

Det eksisterende køkken ombygges og udvides ved inddragelse af del af værkstedsrum.

For fællesrummet

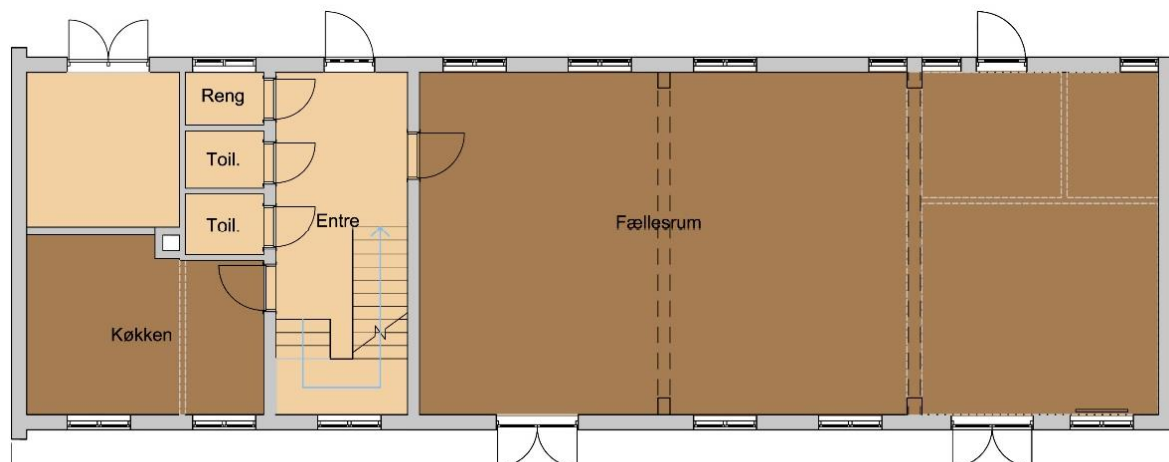
- Nyt køkken
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering af elinstallation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Maling af rummet

Eksisterende forhold



TYPE E - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD

Fremtidige forhold



TYPE E - STUEPLAN
FREMIDIGE FORHOLD

Renovering af Søndergården II

Afsnittet består af 39 boliger bygget i 1981 fordelt mellem 6 2-værelsesboliger, 33 3-værelsesboliger og 6 4-værelsesboliger. De mindste boliger er på 65 m² (6 stk.) og de største er på 95 m² (6 stk.).

Efter renoveringen vil der stadig være 39 boliger da ingen boliger bliver sammenlagt, opdelt eller nedlagt. 15 boliger omdannes til tilgængelighedsboliger.

I alle boligtyper etableres nyt køkken, nye badeværelser, nye gulvbelægninger, mekanisk ventilation, radonforanstaltninger og nye vinduer. Derudover males boligen indvendigt og el- og VVS-installationer bliver renoveret eller udskiftet.

Udvendigt får alle boligerne udskiftet beklædning på gavltrekanter og ny maling. Tilgængelighedsboligerne får også etableret niveaufri adgang.



Søndergården II - Boligtype G

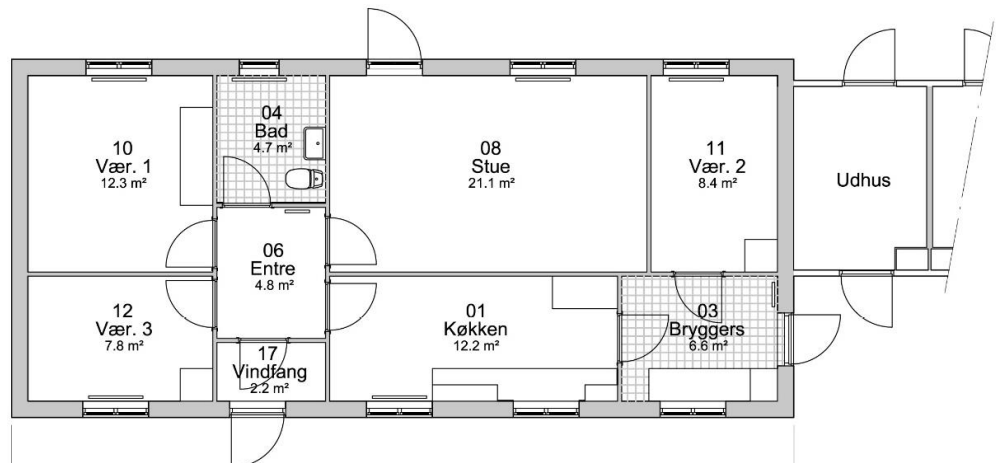
Alle tre boliger et indrettet i et plan som 4-rums boliger på 95 m².

Alle boligerne renoveres, men forbliver i et plan som 4-rums boliger på 95 m².

Renoveringstiltag for boligtypen:

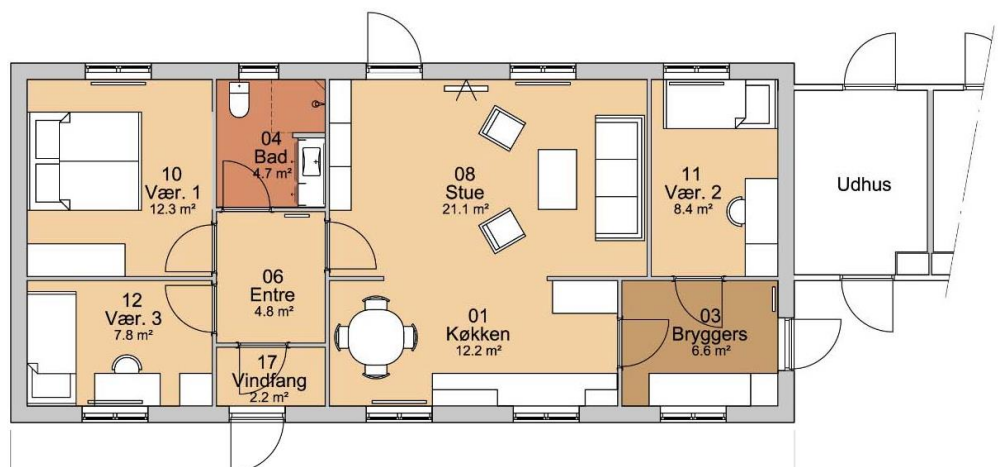
- Udskiftning af vinduer
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Indvendige ombygninger jf. planskitser
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering af VVS-installation
- Renovering af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Indvendig maling af boligen

Eksisterende forhold



TYPE G - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD

Fremtidige forhold



TYPE G - STUEPLAN
FREMtidIGE FORHOLD

Søndergården II - Boligtype G-T

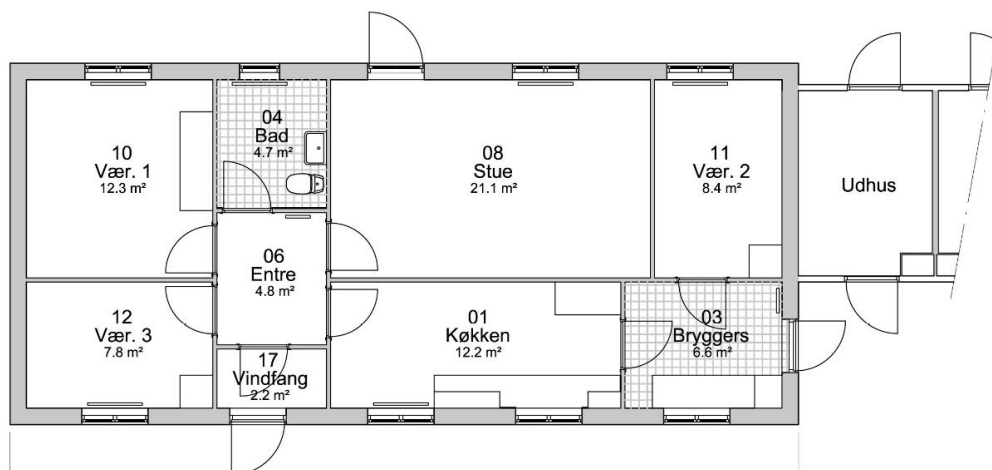
Alle tre boliger er indrettet i et plan som 4-rums boliger på 95 m².

Alle boligerne renoveres, men forbliver i et enkelt plan som 4-rums tilgængelighedsboliger på 95 m².

Renoveringstiltag for boligtypen:

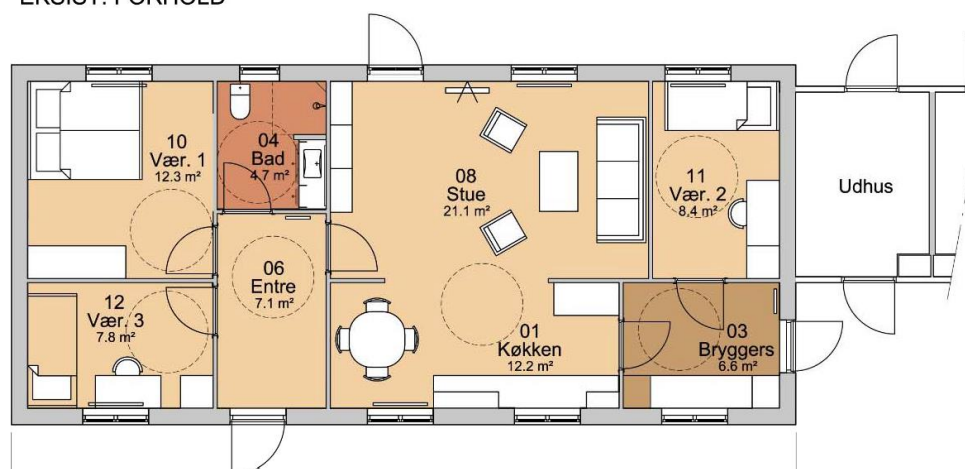
- Udskiftning af vinduer
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Indvendige ombygninger jf. planskitser for tilgængelighedsbolig
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS-installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Indvendig maling af boligen
- Etablering af niveaufri adgang med rampeanlæg og terrænreguleringer

Eksisterende forhold



TYPE G - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD

Fremtidige forhold



TYPE G-T - STUEPLAN
FREMIDTIGE FORHOLD

Søndergården II - Boligtype H

Alle 24 boliger er indrettet i et plan som 3-rums boliger på 79 m².

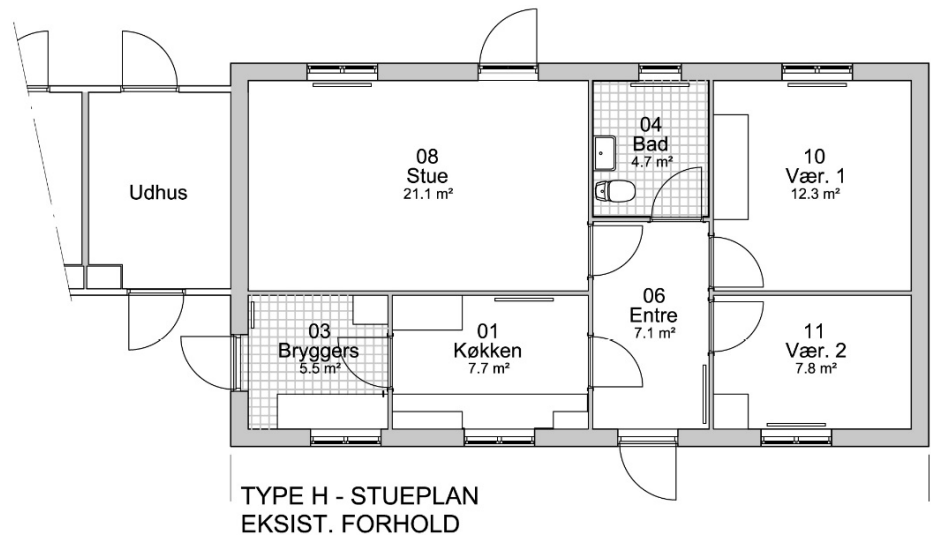
Alle boliger renoveres, men forbliver i et plan som 3-rums boliger på 79 m².

Renoveringstiltag for boligtypen:

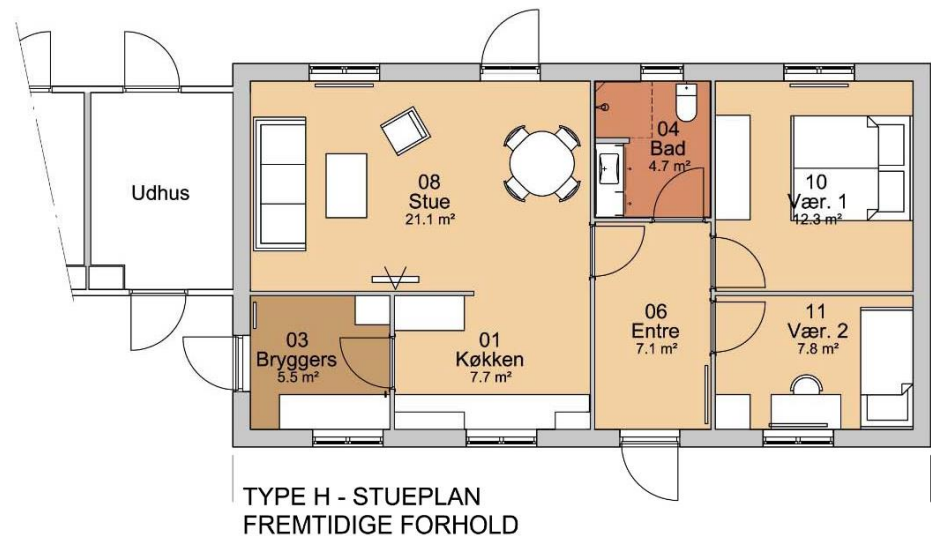
- Udskiftning af vinduer
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Indvendige ombygninger jf. planskitser
- Nyt køkken

- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering af VVS-installation
- Renovering af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Indvendig maling af boligen

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



Søndergården II - Boligtype H-T

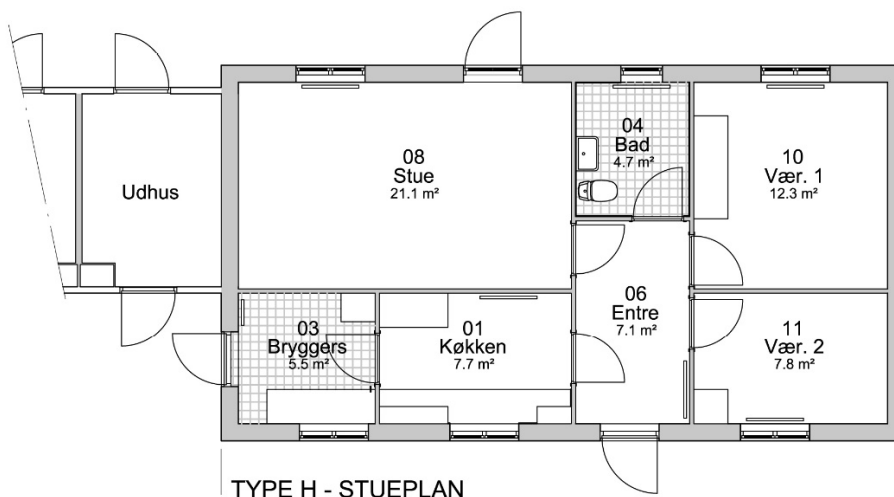
Alle 9 boliger er indrettet i et plan som 3-rums boliger på 79 m².

Alle boligerne renoveres, men forbliver i et plan som 3-rums tilgængelighedsboliger på 79 m².

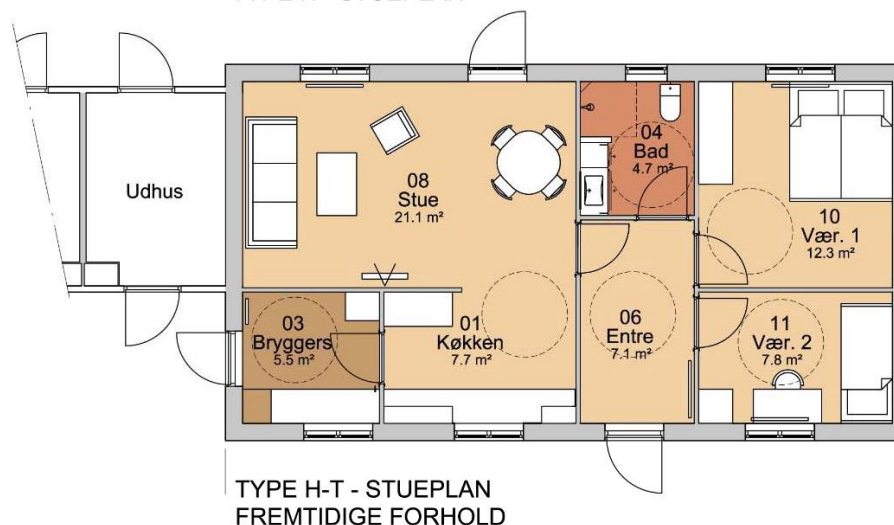
Renoveringstiltag for boligtypen:

- Udskiftning af vinduer
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Indvendige ombygninger jf. planskitser for tilgængelighedsbolig
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS-installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Indvendig maling af boligen
- Etablering af niveaufri adgang med rampeanlæg og terrænreguleringer

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



Søndergården II - Boligtype J

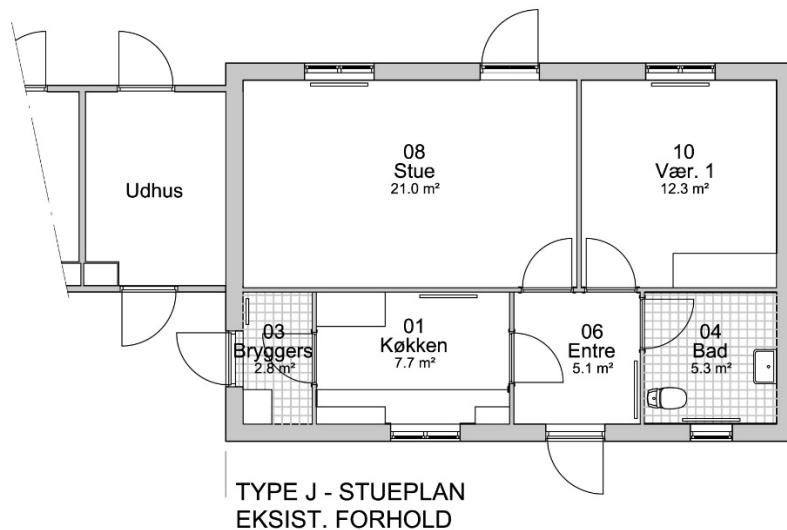
Alle tre boliger er indrettet i et plan som 2-rums boliger på 65 m².

Alle boliger renoveres, men forbliver i et plan som 2-rums boliger på 65 m².

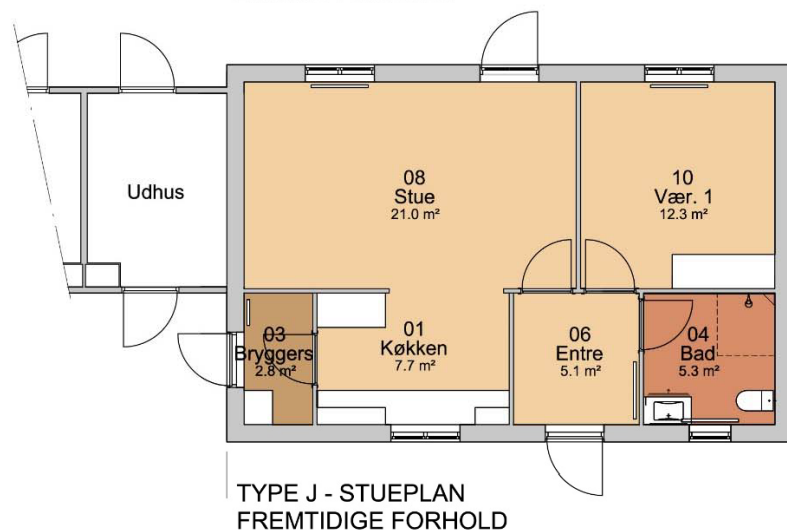
Renoveringstiltag for boligtypen:

- Udskiftning af vinduer
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Indvendige ombygninger jf. planskitser
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering af VVS-installation
- Renovering af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Indvendig maling af boligen

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



Søndergården II - Boligtype J-T

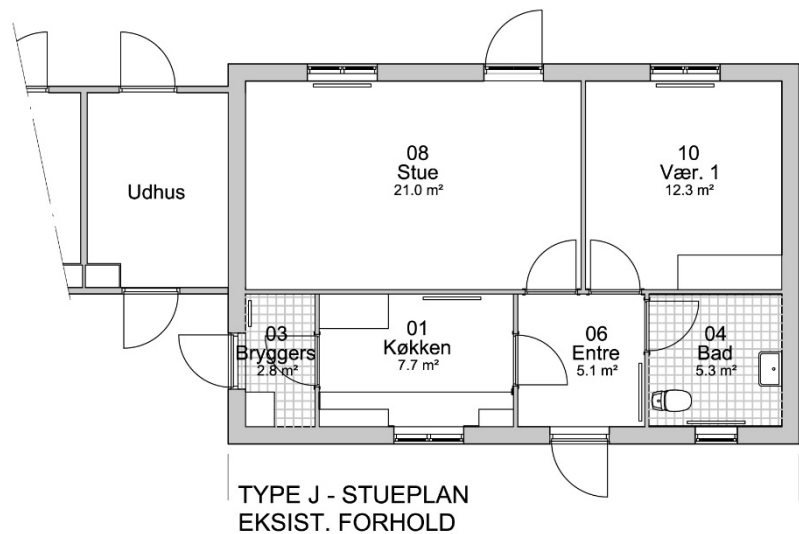
Alle tre boliger er indrettet i et plan som 2-rums boliger på 65 m².

Alle boliger renoveres, men forbliver i et plan som 2-rums tilgængelighedsboliger på 65 m².

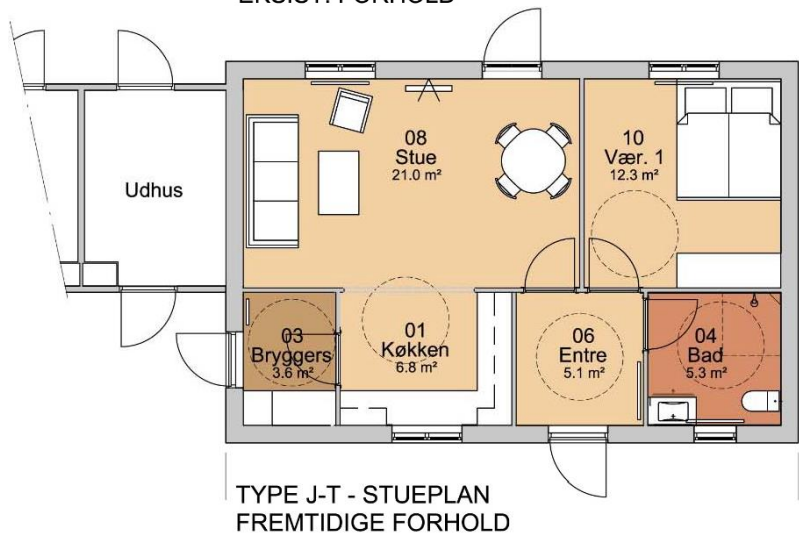
Renoveringstiltag for boligtypen:

- Udskiftning af vinduer
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Indvendige ombygninger jf. planskitser for tilgængelighedsbolig
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS-installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Indvendig maling af boligen
- Etablering af niveaufri adgang med rampeanlæg og terrænreguleringer

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



NYT FÆLLESAREAL – SØNDERGÅRDEN I

I boligområdet omkring Styrmandsstræde er boligerne disponeret med private haver omkransede af hække, placeret ryg-mod-ryg kun adskilt af en fælles sti.

Som følge af nyindretningen som tilgængelighedsboliger sammenlægges de private haver til et fælles grønt anlæg.

Der anlægges fortsat en privatsfære op mod bygningerne med private terrassearealer, mens det resterende areal udlægges til en fælles grønning med stisystem for intern forbindelse i bebyggelsen.



NYE FÆLLESAREALER OG MILJØSTATION – SØNDERGÅRDEN II

I Søndergården II er boligerne ligeledes disponeret med private haver omkransede af hække, placeret ryg mod ryg. Som følge af nyindretningen som tilgængelighedsboliger sammenlægges de private haver, hvor det er muligt, til fælles grønne arealer.

Til boligerne i Bådsmannsstræde forventes det, at der etableres en miljøstation med affaldsmolokker i området ved fælles parkering i Søndergården II. Boligerne på Curdtslund får som udgangspunkt en individuel indsamlingsløsning.



HVAD KOSTER HELHEDSPLANEN?

Helhedsplanen koster i alt **103,199 mio. kr.** inkl. håndværkerudgifter, byggepladsforanstaltninger og omkostninger herunder udgifter til genhusning.

Helhedsplanens arbejder fordeler sig på følgende poster (bemærk at det er i tusinde kroner):

	Søndergården I	Søndergården II	I alt
Tag	14.906 t.kr.	4.454 t.kr.	19.360 t.kr.
Facade	2.836 t.kr.	4.945 t.kr.	7.781 t.kr.
Kælder, fundamenter og afløb	1.628 t.kr.	1.564 t.kr.	3.191 t.kr.
Indv. Trappe/opgang	0 t.kr.	41 t.kr.	41 t.kr.
Tilgængelighedsboliger	12.011 t.kr.	11.221 t.kr.	23.232 t.kr.
Sammenlægningsboliger	2.562 t.kr.	2.310 t.kr.	4.871 t.kr.
Moderniseringsboliger	14.632 t.kr.	19.161 t.kr.	33.793 t.kr.
Udearealer samlet	2.503 t.kr.	2.339 t.kr.	4.842 t.kr.
Fælleslokale	665 t.kr.	621 t.kr.	1.286 t.kr.
Servicebygning mv.	2.482 t.kr.	2.318 t.kr.	4.800 t.kr.
I alt	54.225 t.kr.	48.974 t.kr.	103.199 t.kr.

HVOR KOMMER PENGENE TIL HELHEDSPLANEN FRA?

Der er flere forskellige parter, der er med til at betale for helhedsplanen herunder Landsbyggefonden (LBF), Bo42, Bornholms Regionskommune, Realkreditinstituttet og afdelingerne selv.

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

Støttede realkreditlån fra LBF	34,400 mio. kr.
Tilskud fra LBF	1,840 mio. kr.
Tilskud fra Bo42	0,620 mio. kr.
Kapitaltilførsel	1,000 mio. kr.
Afdelingernes henlæggelser	13,100 mio. kr.
Ustøttet realkreditlån	52,239 mio. kr.
I alt	103,199 mio. kr.

Helhedsplanen finansieres delvist med billige støttede realkreditlån fra LBF på 34,400 mio. kr. Landsbyggefonden støtter derudover med fælles-

puljetilskud på 20.000 kr. pr. bolig svarende til 1,84 mio. kr.

Bo42 yder tilskud på i alt 0,62 mio. kr. fra egen trækingsret.

Bornholms Regionskommune, Realkreditinstituttet, Bo42, samt LBF og Landsdispositions-fonden (LDF) bidrager hver med et tilskud/lån til en kapitaltilførsel til afdelingerne på i alt 1.000.000 kr.

Afdelingerne finansierer selv 13,1 mio. kr. fra konto 401 – henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Det ustøttede lån på 52,239 mio. kr. finansieres med fastforrentede 30 årige realkreditlån.

HVEM BETALER FOR HELHEDSPLANEN?

Årlig støtte til lejen

Den månedlige tilbagebetaling på de støttede og ustøttede lån vil uden yderligere støtte medføre en stor lejestigning.

For at undgå dette yder Bo42 udover tilskuddet på 620.000 kr. også lokal ydelsesstøtte til betaling af ydelsen til realkreditinstituttet (afdrag, renter og bidrag).

Ydelsesstøtten fra Bo42 udgør 677.723 kr. pr. år og gives i form af et lån til afdelingerne. Derudover fritages afdelingerne fra indbetaling til dispositionsfonden og for pligtmæssige bidrag på samlet 670.000 kr. om året (beløb anført af LBF).

Renoveringen medfører samtidig en årlig besparelse på driftsbudgetterne vurderet til 1.834.200 kr., idet bl.a. henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 120 i budgettet), Kapitaludgifter (konto 105), renovation (konto 109), målerpasning (konto 111), administrationsbidrag (konto 112), renholdelse (konto 114), periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 120) og afvikling af underskud (konto 133) kan nedsættes.

Derudover modtager afdelingerne årligt løbende driftsstøtte på 760.000 kr. fra LBF/Bo42.

HVAD BETYDER HELHEDSPLANEN FOR LEJEN?

Lejekonsekvenser

Afdelingerne har pr. 1. januar 2021 samlet en gennemsnitlig lejeindtægt på **880 kr./m²/år**.

Efter helhedsplanen falder lejeindtægten til gennemsnitligt **848 kr./m²/år** baseret på driftsbudgettet for 2021 og boligernes nye areal efter helhedsplanens gennemførelse. Dette svarer til et fald på 3,6%.

Ændringerne i lejen som følge af helhedsplanen træder først i kraft, når renoveringen er gennemført og realkreditlånene hjemtages. Se oversigt over lejekonsekvenser på side 27-28 for at se ændringer i netop din bolig.

Som en del af legeberegningen er der foretaget en lejeudligning. Det betyder, at lejen fremover bliver beregnet ens for alle boliger fremover således, at der ikke er forskel i lejen mellem Søndergården I og Søndergården II.

Lejeudligningen betyder naturligvis også, at nogle boliger kommer til at stige i leje, mens andre boliger falder i leje. Grundet afdelingernes nuværende husleje vil det bevirke, at de fleste boliger i Søndergården I falder i leje, mens de fleste boliger i Søndergården II får en mindre stigning.

Hver enkelt boligs leje bliver fremover fastsat på baggrund af følgende to dele:

Den første del af lejen bliver direkte afhængig af boligens størrelse. Således vil afdelingernes små boliger have den mindste leje og omvendt for de store boliger.

Den anden del af lejen er et fast beløb per bolig. Beløbet er ens for alle boliger uanset størrelsen på boligen. Dette er fordi, at en del af boligafdelingernes udgifter per bolig er ens uanset boligens størrelse.

RENOVERING UDEN STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN

At der kan renoveres samtidig med, at huslejen nedsættes kan kun lade sig gøre, fordi afdelingen både modtager billige realkreditlån, tilskud og løbende drifts og ydelsesstøtte fra Bo42 og Landsbyggefonden med henblik på at holde lejen nede på et konkurrencedygtigt niveau.

Med helhedsplanen med støtte fra Landsbyggefonden m.fl. vil lejen i afdelingerne, som tidligere nævnt, samlet set falde 3,6%.

Hvis afdelingen skulle gennemføre de renoveringstiltag som anses for byggeteknisk nødvendige uden støtte fra Landsbyggefonden m.fl., så ville budgettet anslået være 37-44 millioner kroner.

Ved samme låneforudsætninger for ustøttede realkredit lån og samme brug af afdelingens henlæggelser, så ville lejen i afdelingerne stige 16-20%.

SAMMENLÆGNING AF SØNDERGÅRDEN I OG SØNDERGÅRDEN II

Som en del af helhedsplanen har Landsbyggefonden forudsat, at Søndergården I og Søndergården II sammenlægges.

En sammenlægning af to almene boligafdelinger kræver beboernes godkendelse på et afdelingsmøde i hver afdeling og godkendelse af boligorganisationens bestyrelse.

En sammenlægning af Søndergården I & II vil udløse flere økonomiske besparelser, herunder bidraget til boligorganisationen og driften. Derudover vil afdelingerne ikke have samme

behov for henlæggelser til vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning, mv., da sammenlægningen vil medføre en mere robust økonomi.

Når to almene boligafdelinger sammenlægges er der desuden lovkrav om, at lejen skal udlignes på tværs af de tidligere afdelinger. Dette er allerede indregnet i de præsenterede legeberegninger på side 27-28.

DELTAGELSE I ARBEJDSGRUPPEMØDER

Hvis helhedsplanen vedtages, inviteres alle interesserede beboere til at deltage i en række arbejdsgruppemøder.

Til arbejdsgruppemøderne detaljeres konkrete dele af projektet, f.eks. generelle detaljer i indretning af boligerne, materialevalg generelt, farver mv. i dialog med rådgiverne under hensyntagen til de tekniske og økonomiske muligheder.

Arbejdsgruppemøderne skal sikre, at dine ønsker og viden om boligerne indarbejdes i projektet.

Du vil høre mere om arbejdsgruppemøderne, tilmelding mv. på det kommende afdelingsmøde.

FORELØBIG TIDSPLAN

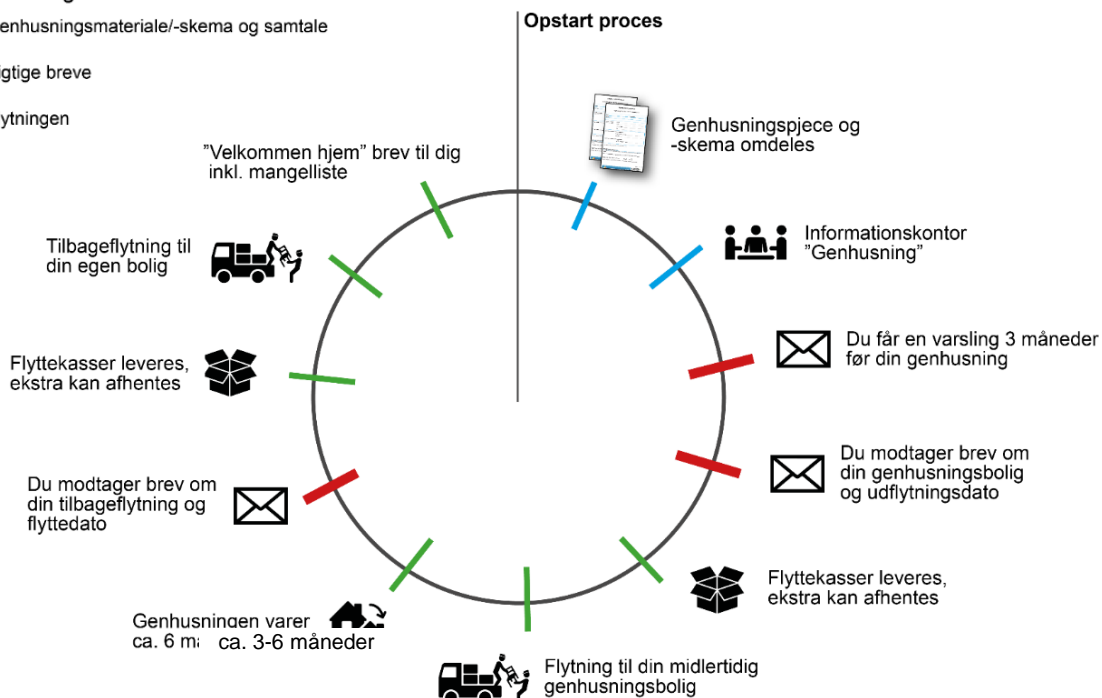
Nedenfor ses en foreløbig tidsplan for renovering af Søndergården I og II. Tidsplanen for selve byggeperioden er med forbehold for den videre detaljering og kvalificering af byggeriet i den kommende fase af projektet.

TIDSPUNKT	AKTIVITET
Apr. – aug. 2021	Udarbejdelse af udbudsmateriale og udførelsesprojekt
Okt. – dec. 2021	Afholdelse af arbejdsgruppemøder
Feb. – jul. 2022	EU-entrepriseudbud
Sep. 2022	Godkendelse af skema B i Bo42
Sep/okt. 2022	Godkendelse af skema B i Bornholms Regionskommune og LBF
Forår 2023	Beboerinformationsmøde inden byggeopstart
Maj 2023	Byggestart
Apr. 2025	Aflevering

MIDLERTIDIG GENHUSNING

Signaturforklaring

- Genhusningsmateriale/-skema og samtale
- Vigtige breve
- Flytningen



OVERBLIK OVER LEJEKONSEKVENSER – Søndergården I

Afsnit	Adresse	Boligtype	Boligareal før renovering	Boligareal efter renovering	Leje før renovering	Samlet ændring i leje	Leje efter renovering
Søndergården I	Styrmandsstræde 1	B-T	100 m ²	77 m ²	7.330 kr.	-1.901 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 2	B	100 m ²	100 m ²	7.330 kr.	-818 kr.	6.512 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 3	A	124 m ²	124 m ²	8.067 kr.	-424 kr.	7.643 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 4	C	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 5	B-T	100 m ²	77 m ²	7.330 kr.	-1.901 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 6	D-T	67 m ²	67 m ²	5.503 kr.	-545 kr.	4.958 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 7	C-T	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 8	D-T	67 m ²	67 m ²	5.503 kr.	-545 kr.	4.958 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 9	C-T	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 10	B	100 m ²	100 m ²	7.330 kr.	-818 kr.	6.512 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 11	B-T	100 m ²	77 m ²	7.330 kr.	-1.901 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 12	C	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 13	B-T	100 m ²	77 m ²	7.330 kr.	-1.901 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 14	C	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 15	C-T	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 16	B	100 m ²	100 m ²	7.330 kr.	-818 kr.	6.512 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 17	C-T	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 18	B-T	100 m ²	77 m ²	7.330 kr.	-1.901 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 19	C-T	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 20	C	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 21	B-T	100 m ²	77 m ²	7.330 kr.	-1.901 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 22	C-T	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 23	C-T	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 24	A	124 m ²	124 m ²	8.067 kr.	-424 kr.	7.643 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 26	B-T	100 m ²	77 m ²	7.330 kr.	-1.901 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Styrmandsstræde 28	A	124 m ²	124 m ²	8.067 kr.	-424 kr.	7.643 kr.
Søndergården I	Jungmandsstræde 2	B	100 m ²	100 m ²	7.330 kr.	-818 kr.	6.512 kr.
Søndergården I	Jungmandsstræde 4	C	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Jungmandsstræde 6	C	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Jungmandsstræde 8	C	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Jungmandsstræde 10	A	124 m ²	124 m ²	8.067 kr.	-424 kr.	7.643 kr.
Søndergården I	Jungmandsstræde 12	B	100 m ²	100 m ²	7.330 kr.	-818 kr.	6.512 kr.
Søndergården I	Jungmandsstræde 14	C	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Jungmandsstræde 16	C	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Jungmandsstræde 18	C	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Jungmandsstræde 20	C-T	77 m ²	77 m ²	6.601 kr.	-1.172 kr.	5.429 kr.
Søndergården I	Lodsstræde 2, 1. 1	F	33 m ²	33 m ²	3.337 kr.	19 kr.	3.356 kr.
Søndergården I	Lodsstræde 2, 1. 3	F	33 m ²	33 m ²	3.337 kr.	19 kr.	3.356 kr.
Søndergården I	Lodsstræde 2, 1. 5	F	33 m ²	33 m ²	3.337 kr.	19 kr.	3.356 kr.
Søndergården I	Lodsstræde 2, 1. 7	F	33 m ²	33 m ²	3.337 kr.	19 kr.	3.356 kr.
Søndergården I	Lodsstræde 4	Udgår	34 m ²	-	3.203 kr.	-	-
Søndergården I	Lodsstræde 6	E	34 m ²	34 m ²	3.203 kr.	200 kr.	3.403 kr.
Søndergården I	Lodsstræde 8	E	34 m ²	34 m ²	3.203 kr.	200 kr.	3.403 kr.
Søndergården I	Lodsstræde 10	E	34 m ²	34 m ²	3.203 kr.	200 kr.	3.403 kr.
Søndergården I	Lodsstræde 12	E	34 m ²	34 m ²	3.203 kr.	200 kr.	3.403 kr.
Søndergården I	Lodsstræde 14	E	34 m ²	34 m ²	3.203 kr.	200 kr.	3.403 kr.
Søndergården I	Lodsstræde 16	E	34 m ²	34 m ²	3.203 kr.	200 kr.	3.403 kr.

OVERBLIK OVER LEJEKONSEKVENSER – Søndergården II

Afsnit	Adresse	Boligtype	Boligareal før renovering	Boligareal efter renovering	Leje før renovering	Samlet ændring i leje	Leje efter renovering
Søndergården II	Curdtslund 1	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Curdtslund 3	J-T	65 m ²	65 m ²	4.995 kr.	-132 kr.	4.863 kr.
Søndergården II	Curdtslund 5	G	95 m ²	95 m ²	5.991 kr.	286 kr.	6.277 kr.
Søndergården II	Curdtslund 9	H-T	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Curdtslund 11	G-T	95 m ²	95 m ²	5.991 kr.	286 kr.	6.277 kr.
Søndergården II	Curdtslund 13	H-T	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Curdtslund 15	H-T	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Curdtslund 17	H-T	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Curdtslund 19	H-T	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Curdtslund 21	G-T	95 m ²	95 m ²	5.991 kr.	286 kr.	6.277 kr.
Søndergården II	Curdtslund 23	G-T	95 m ²	95 m ²	5.991 kr.	286 kr.	6.277 kr.
Søndergården II	Curdtslund 25	H-T	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Curdtslund 27	H-T	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Curdtslund 29	H-T	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Curdtslund 31	J-T	65 m ²	65 m ²	4.995 kr.	-132 kr.	4.863 kr.
Søndergården II	Curdtslund 33	H-T	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Curdtslund 35	J-T	65 m ²	65 m ²	4.995 kr.	-132 kr.	4.863 kr.
Søndergården II	Curdtslund 39	G	95 m ²	95 m ²	5.991 kr.	286 kr.	6.277 kr.
Søndergården II	Curdtslund 41	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 1	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 2	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 3	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 4	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 5	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 6	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 7	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 8	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 9	J	65 m ²	65 m ²	4.995 kr.	-132 kr.	4.863 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 10	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 11	J	65 m ²	65 m ²	4.995 kr.	-132 kr.	4.863 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 12	J	65 m ²	65 m ²	4.995 kr.	-132 kr.	4.863 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 13	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 14	G	95 m ²	95 m ²	5.991 kr.	286 kr.	6.277 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 15	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 16	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 17	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 18	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 19	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 20	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 21	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 22	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 23	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 24	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 25	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.
Søndergården II	Bådsmannsstræde 26	H	79 m ²	79 m ²	5.239 kr.	284 kr.	5.523 kr.