



KUBEN NRG:
MANAGEMENT

Bo42
SØNDERGÅRDEN I & II

Afdelingsmøde
17. juni 2021

PROGRAM

Velkomst og introduktion til mødet v. Per Carlo Nilsson

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Præsentation af helhedsplanens indhold, overordnede økonomi og huslejekonsekvenser v. Kuben Management
3. Afstemning om sammenlægning
4. Afstemning om helhedsplan
5. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter (skriftlig afstemning)
6. Afrunding af mødet

STATUS OG FORMÅL MED HELHEDSPLANEN

AFDELINGERNE



HISTORIK

- 25. sep. 2019 Besigtigelse af afdelingerne med Landsbyggefonden (LBF)
- 14. maj 2020 LBF giver tilsagn om renoveringsstøtte til en helhedsplan
- 4. nov. 2020 Helhedsplan (Teknisk redegørelse) udarbejdet af Steenbergs Tegnastue indsendes til LBF
- 12. nov. 2020 LBF fremskynder tilsagn og samarbejde med Kuben Management
- Dec. 2020 Bo42's bestyrelse godkender helhedsplanen
- 17. dec. 2020 Skema A godkendes af Bornholms Regionskommune
- 15. januar 2021 LBF meddeler teknisk godkendelse af helhedsplanen under forudsætning af yderligere tekniske undersøgelser
- April-maj 2021 Indledende radonscreening i boliger
- **I dag:** **Afstemning om helhedsplanen**

FORMÅL MED HELHEDSPLANEN

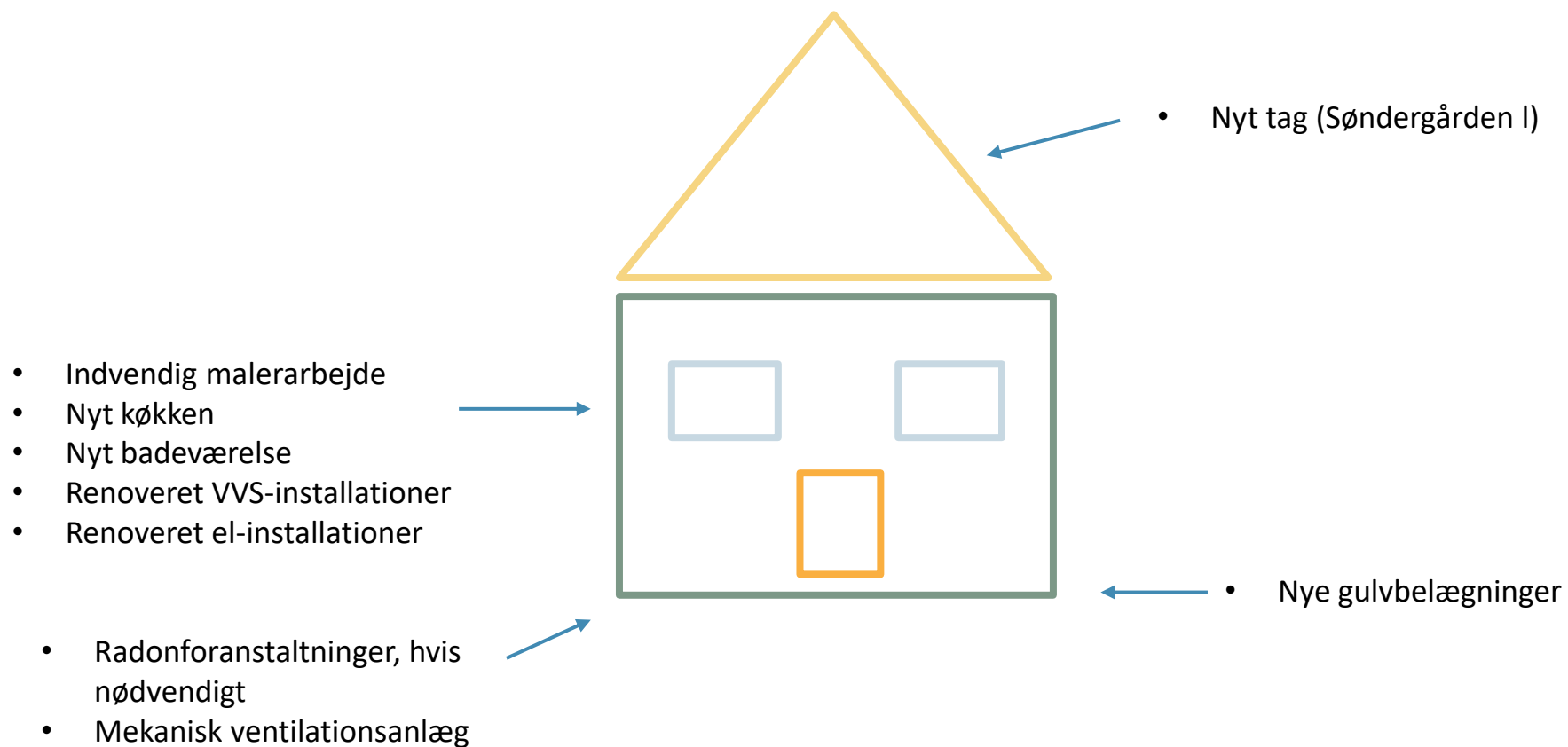
- Byggeskader udbedres
- Bebyggelsen og boligerne fremtidssikres
- At lejen holdes stabilt i fremtiden fordi der ikke opstår akutte renoveringsbehov
- At de nødvendige renoveringer gennemføres til en konkurrencedygtig leje

OVERBLIK OVER HELHEDSPLANEN

MARKANT ÆNDRING AF NOGLE BOLIGER

- Helhedsplanen medfører, at nogle boliger ændres markant
- Planløsninger med øget tilgængelighed er en forudsætning for, at få Landsbyggefondens økonomiske støtte til helhedsplanen.

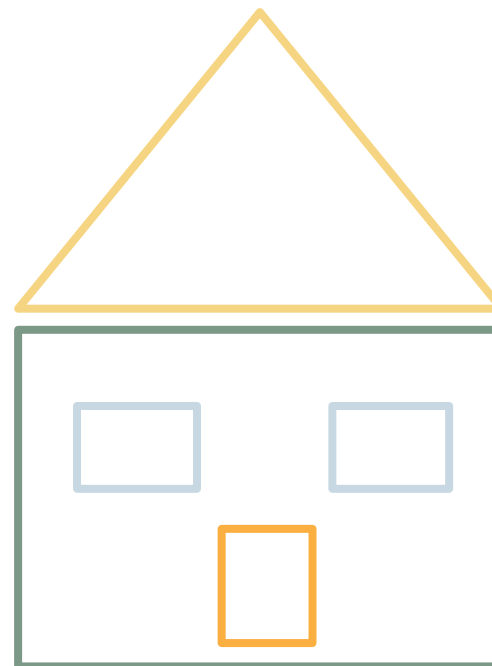
GENNEMGÅENDE TILTAG



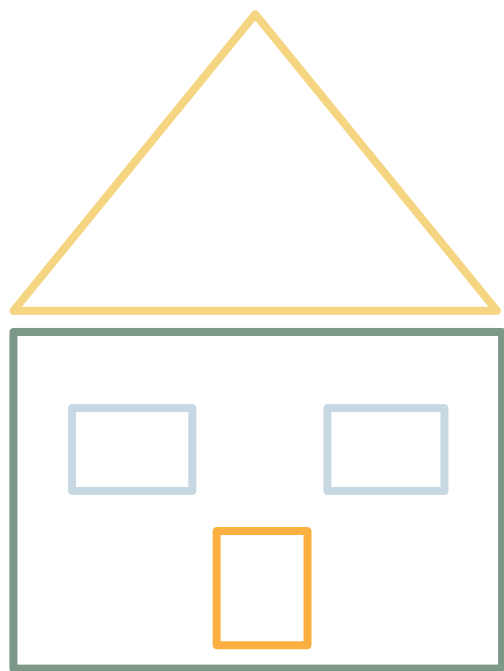
RENOVERINGSTILTAG TILGÆNGELIGHED

Etablering af 32 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



RENOVERINGSTILTAG MODERNISERING



Tiltag i moderniseringsboliger:

- Indvendige ombygninger
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering af VVS-installation
- Renovering af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig, hvis nødvendigt
- Indvendig maling af boligen

BOLIGERNE FØR/EFTER

- Fra 85 boliger til 84 boliger

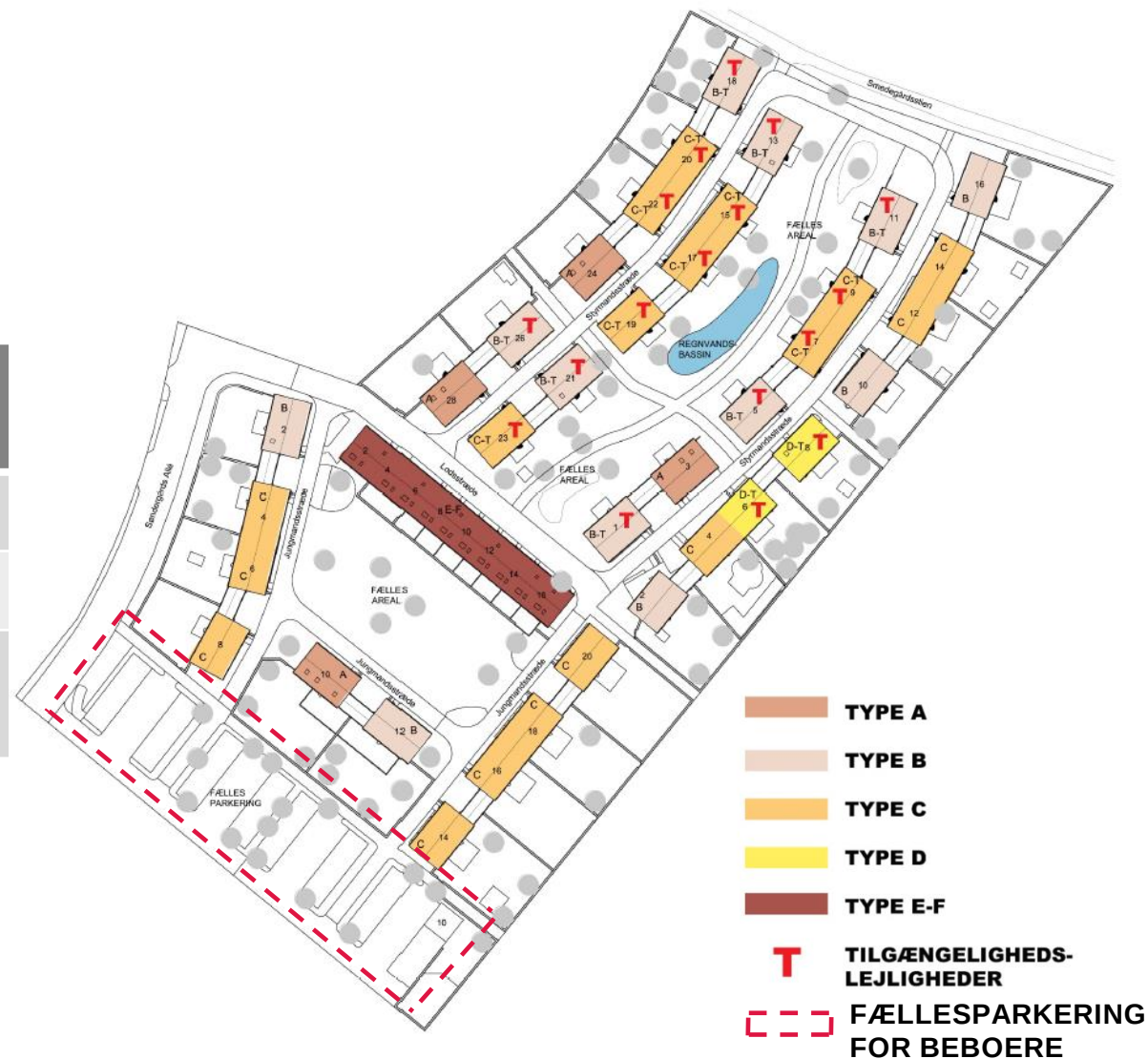
Renoveringstyper

- 59 moderniseringsboliger
- 32 tilgængelighedsboliger

Antal rum	1-værelse	2-værelser	3-værelser	4-værelser	5-værelser	I alt
Før	11	8	51	18	4	85
Efter	10	8	58	11	4	84

SØNDERGÅRDEN I

Type	A	B	B-T	C	C-T	D-T	E	F
Antal	4	5	7	10	8	2	6	4
Værelser før	5	4	3	3	3	2	1	1
Værelser efter	5	4	4	3	3	2	1	1



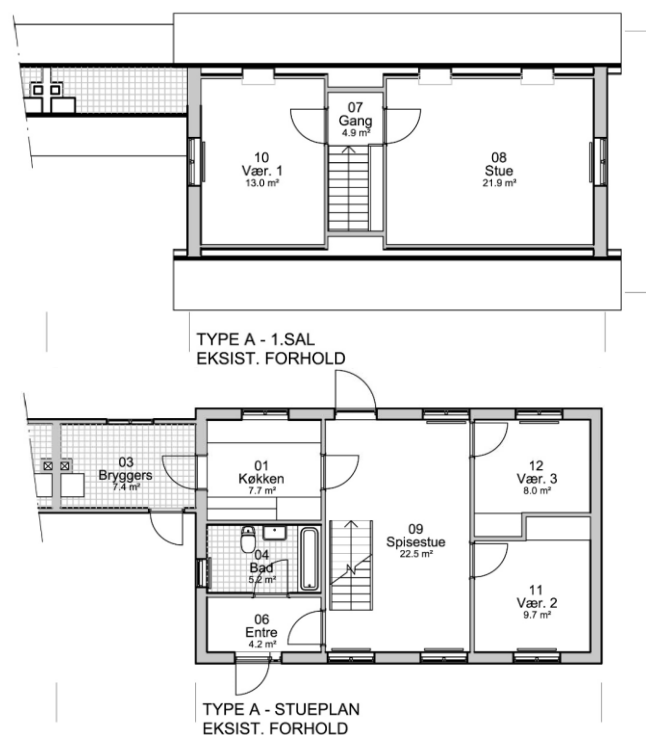
BOLIGTYPE A – MODERNISERING

Renoveringstiltag for boligtype A:

- Udskiftning af tag
- 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
- Nødvendig radontætning af boligen
- Indvendig maling af boligen

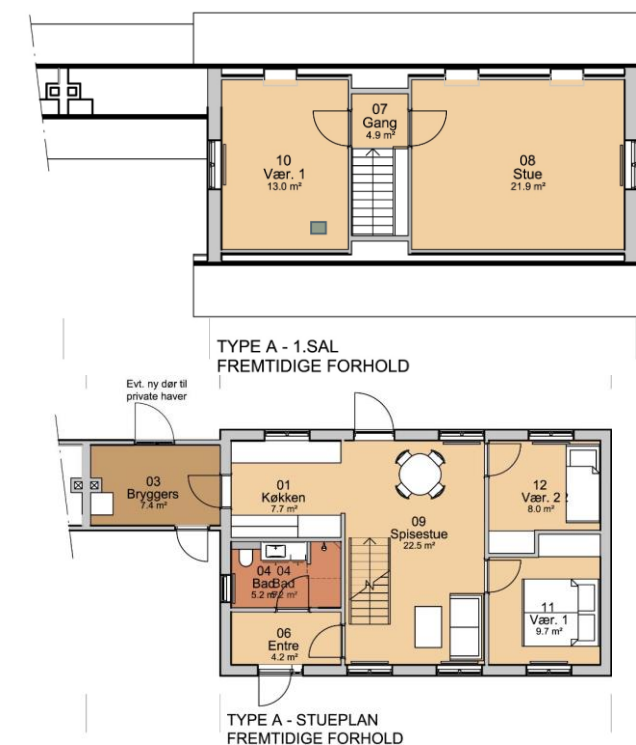
Eksisterende forhold

5-rums boliger på 124 m² i 1 plan



Fremtidige forhold

5-rums boliger på 124 m² i 1 plan



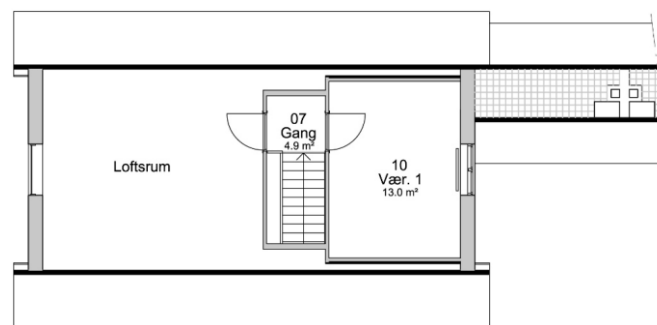
BOLIGTYPE B – MODERNISERING

Renoveringstiltag for boligtype:

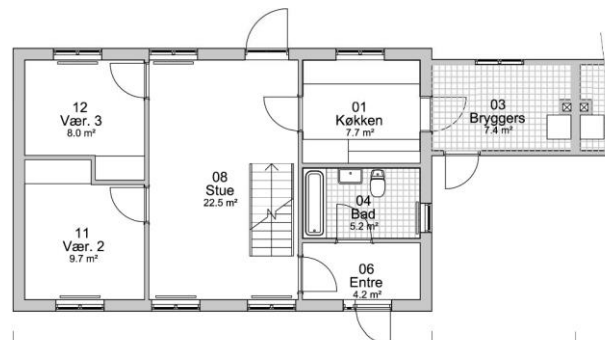
- Udskiftning af tag
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering af VVS-installation
- Renovering af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Nødvendig radontætning af bolig
- Indvendig maling af boligen

Eksisterende forhold

4-rums boliger på 100 m² i 1½ plan



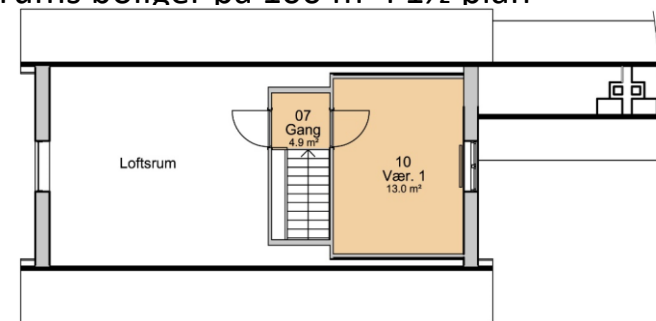
TYPE B - 1.SAL
EKSIST. FORHOLD



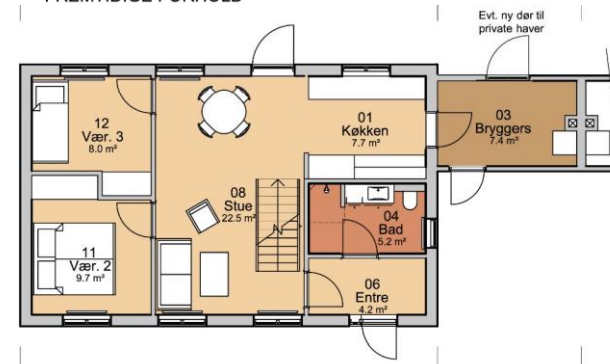
TYPE B - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD

Fremtidige forhold

4-rums boliger på 100 m² i 1½ plan



TYPE B - 1.SAL
FREMTIDIGE FORHOLD



TYPE B - STUEPLAN
FREMTIDIGE FORHOLD

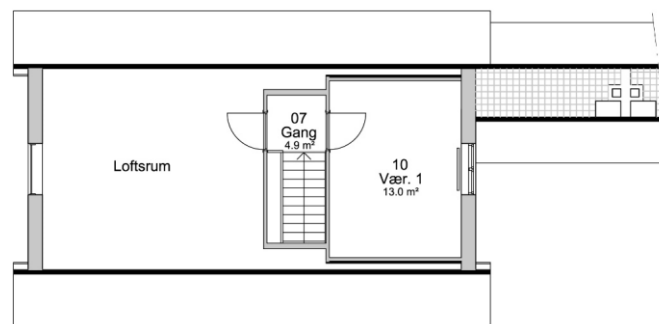
BOLIGTYPE B-T – TILGÆNGELIGHED

Renoveringstiltag for boligtype B-T:

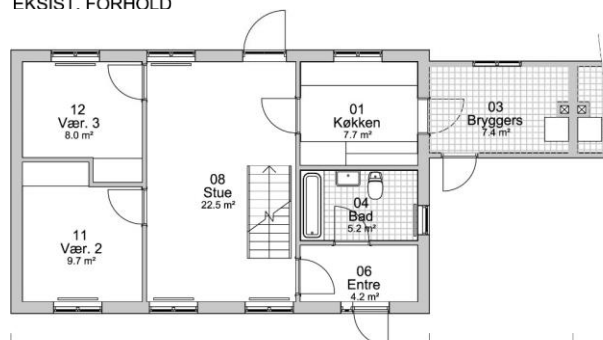
- Nedlæggelse af værelse i tagetage
- Fjerne trappeløb og retablere loft
- Udskiftning af tag
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser for tilgængelighedsbolig
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS-installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Nødvendig radontætning af bolig
- Indvendig maling af boligen
- Etablering af niveaufri adgang med rampeanlæg og terrænreguleringer

Eksisterende forhold

4-rums boliger på 100 m² i 1½ plan



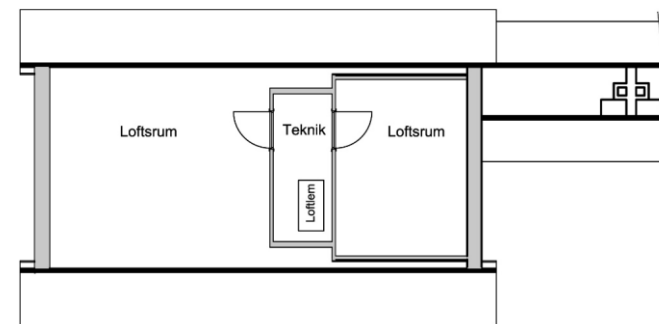
TYPE B - 1.SAL
EKSIST. FORHOLD



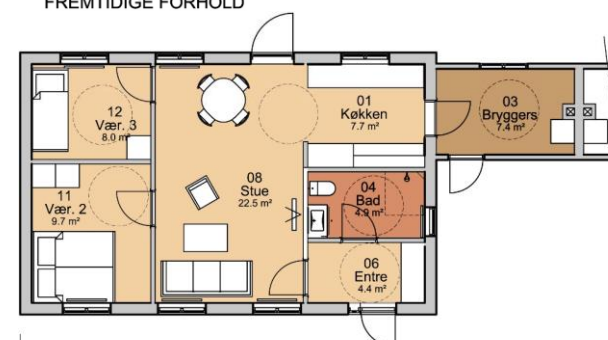
TYPE B - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD

Fremtidige forhold

3-rum fordelt på 77 m² i 1 plan



TYPE B-T - 1.SAL
FREMTIDIGE FORHOLD



TYPE B-T - STUEPLAN
FREMTIDIGE FORHOLD

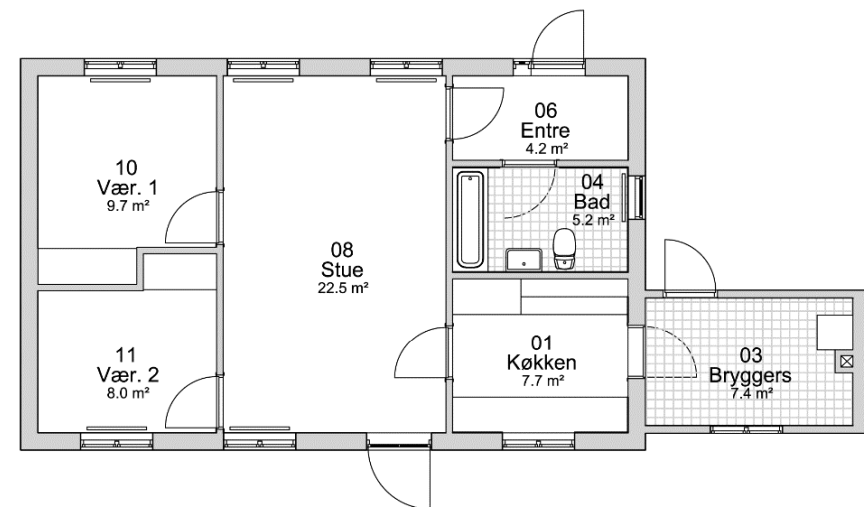
BOLIGTYPE C – MODERNISERING

Renoveringstiltag for boligtype C:

- Udskiftning af tag
- 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
- Nødvendig radontætning af bolig
- Indvendig maling af boligen

Eksisterende forhold

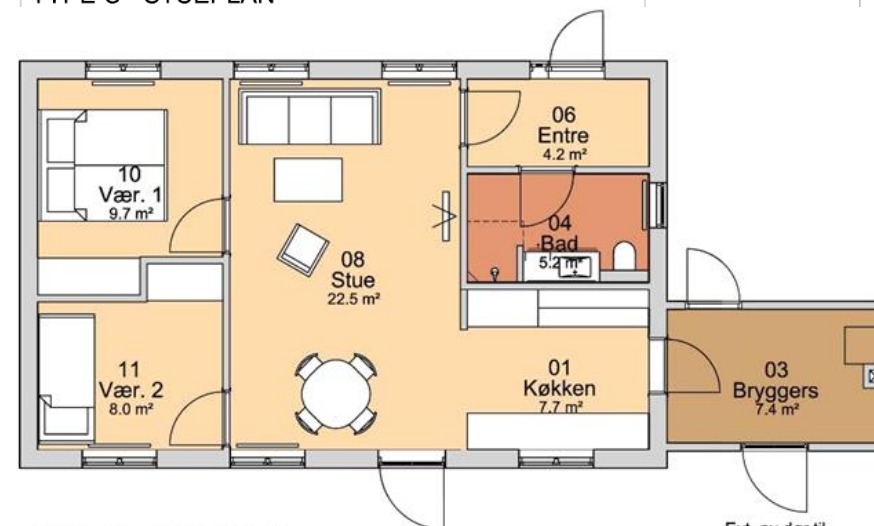
3-rums boliger på 77 m² i 1 plan



TYPE C - STUEPLAN

Fremtidige forhold

3-rums boliger på 77 m² i 1 plan



TYPE C - STUEPLAN
FREMTIDIGE FORHOLD

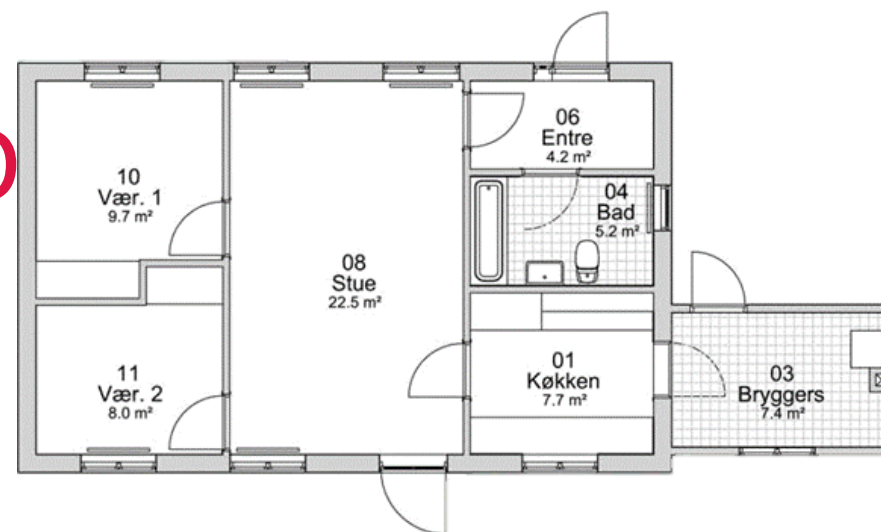
BOLIGTYPE C-T – TILGÆNGELIGHED

Renoveringstiltag for boligtype C-T:

- 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
- Nødvendig radontætning af bolig
- Indvendig maling af boligen
- Etablering af niveaufri adgang med rampeanlæg og terrænreguleringer

Eksisterende forhold

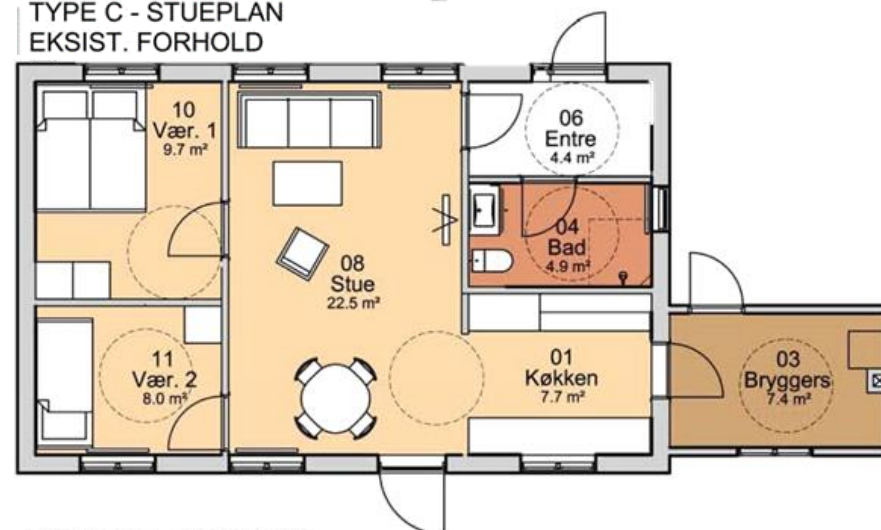
3-rums boliger på 77 m² i 1 plan



TYPE C - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD

Fremtidige forhold

3-rums boliger på 77 m² i 1 plan



TYPE C-T - STUEPLAN
FREMTIDIGE FORHOLD

BOLIGTYPE E – MODERNISERING

Renoveringstiltag for boligtype E:

For denne boligtype

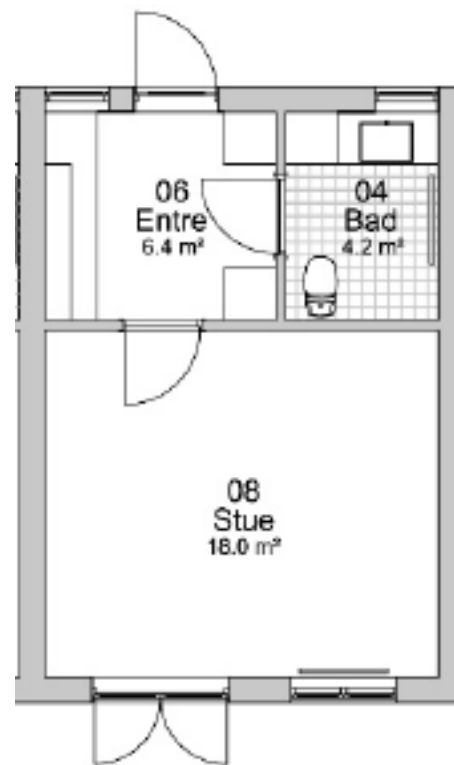
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering af VVS-installation
- Renovering af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Indvendig maling af boligen
- Udskiftning af vinduer

For resten af bygningen

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

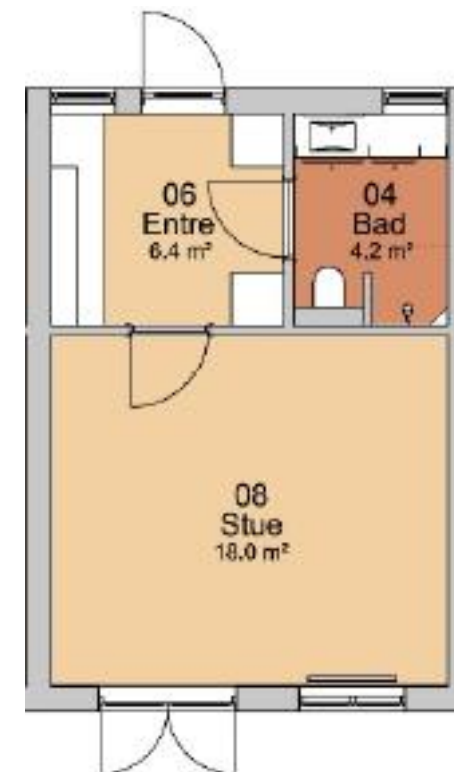
Eksisterende forhold

1-rums boliger på 34 m²



Fremtidige forhold

1-rums boliger på 34 m²



BOLIGTYPE F – MODERNISERING

Renoveringstiltag for boligtype F:

For denne boligtype

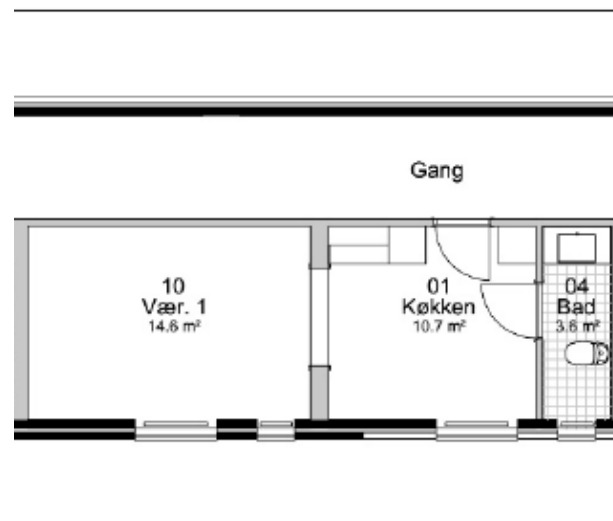
- Nyt køkken
- Nye af toiletter og bad
- Nyetablering af badeværelse i nyt gæsteværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering af VVS-installation
- Renovering af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Indvendig maling af boligen
- Udskiftning af ovenlysvinduer
- Udskiftning af vinduer

For resten af bygningen

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

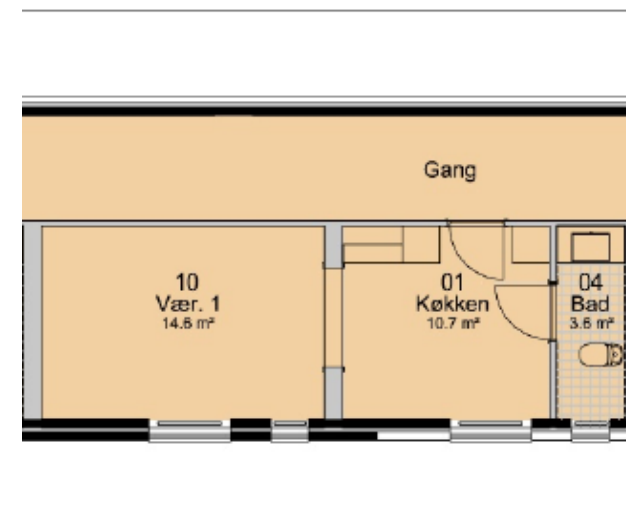
Eksisterende forhold

1-rums boliger på 33 m²



Fremtidige forhold

1-rums boliger på 33 m²



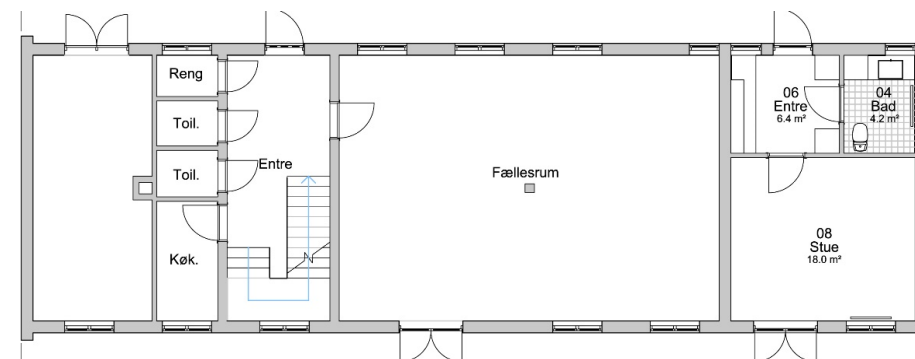
BOLIGTYPE F – MODERNISERING

Ved inddragelse af en bolig udvides fællesrummet med 34m².

Renoveringstiltag for boligtype F:

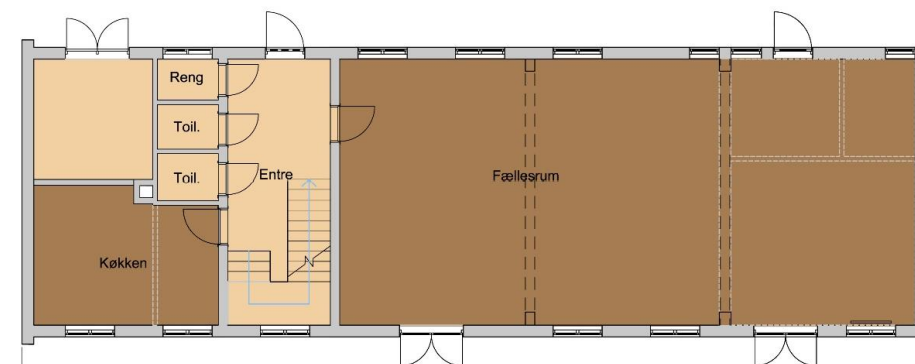
- Nyt køkken
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering af elinstallation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Maling af rummet
- Søjle i midten af fællesrummet fjernes

Eksisterende forhold



TYPE E - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD

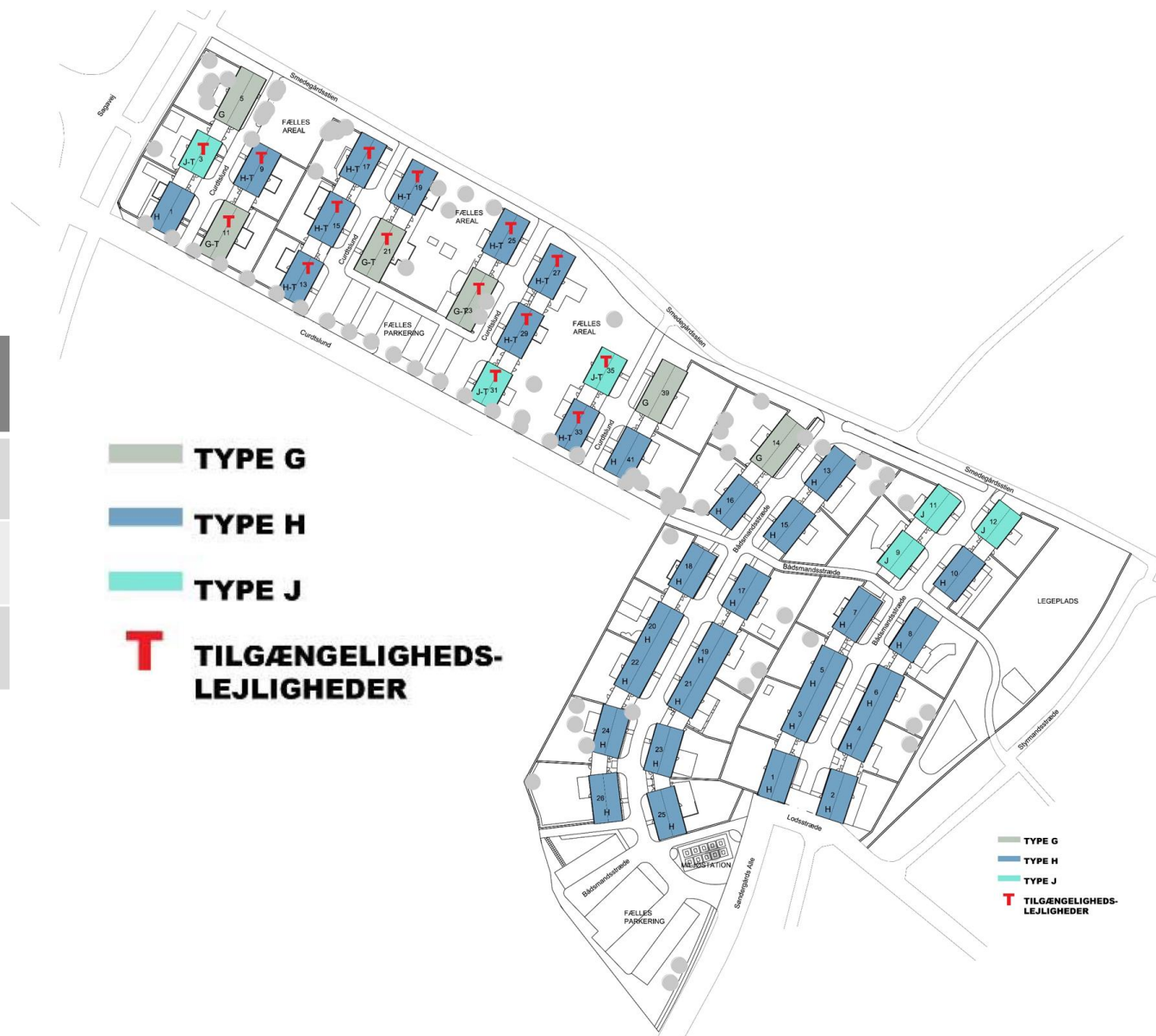
Fremtidige forhold



TYPE E - STUEPLAN
FREMTIDIGE FORHOLD

SØNDERGÅRDEN II

Type	G	G-T	H	H-T	J	J-T
Antal	3	3	24	9	3	3
Værelser før	4	4	3	3	2	2
Værelser efter	4	4	3	3	2	2



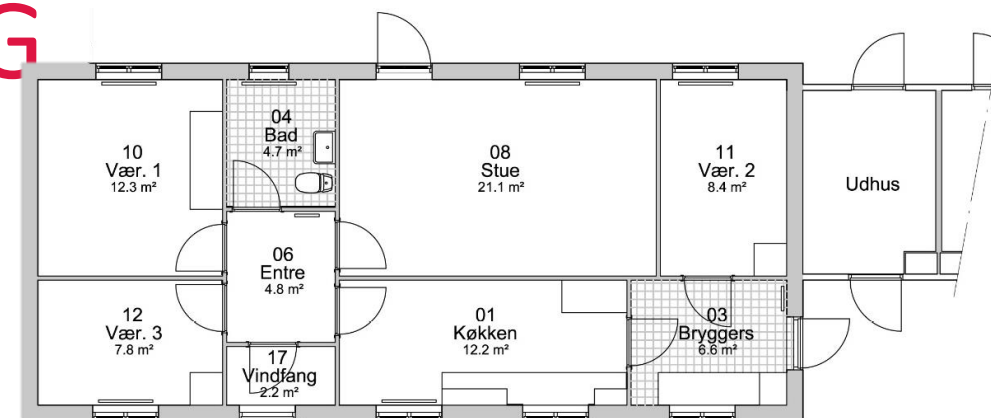
BOLIGTYPE G – MODERNISERING

Renoveringstiltag for boligtype G:

- 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

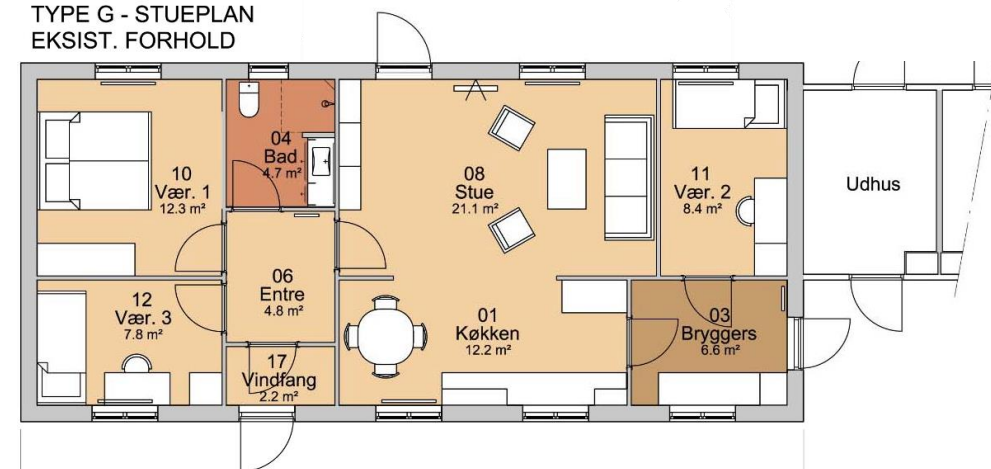
4-rums boliger på 95 m² i et plan



TYPE G - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD

Fremtidige forhold

4-rums boliger på 95 m² i 1 plan



TYPE G - STUEPLAN
FREMTIDIGE FORHOLD

BOLIGTYPE G-T – TILGÆNGELIGHED

Renoveringstiltag for boligtype G-T:

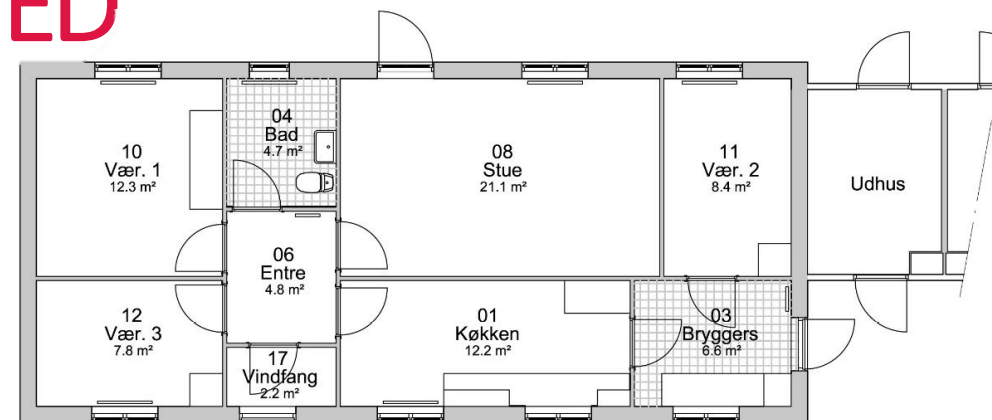
- Udskiftning af vinduer
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Indvendige ombygninger jf. planskitser for tilgængelighedsbolig
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS-installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering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

Eksisterende forhold

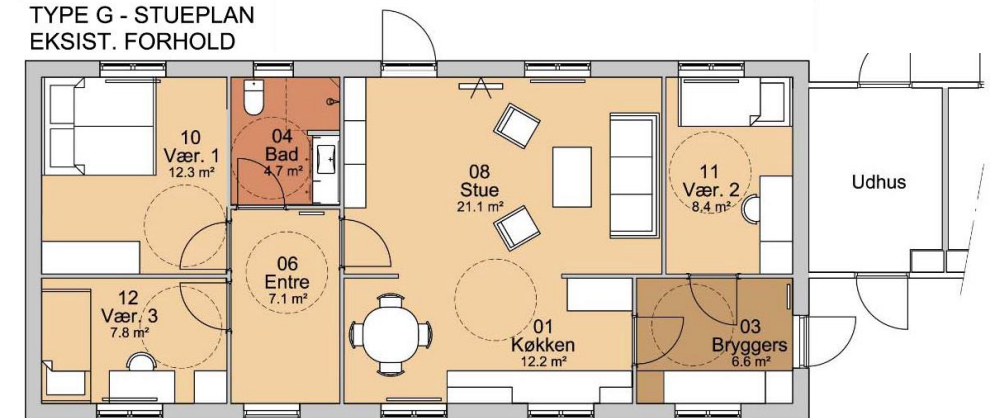
4-rums boliger på 95 m² i et plan

Fremtidige forhold

4-rums boliger på 95 m² i 1 plan



TYPE G - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD



TYPE G-T - STUEPLAN
FREMTIDIGE FORHOLD

BOLIGTYPE H – MODERNISERING

Renoveringstiltag for boligtype H:

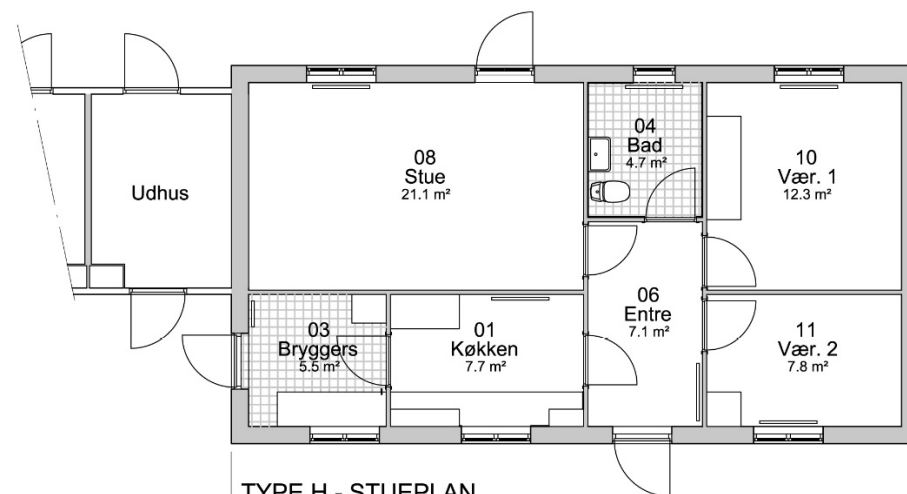
- Udskiftning af vinduer
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Indvendige ombygninger jf. planskitser
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering af VVS-installation
- Renovering af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig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

Eksisterende forhold

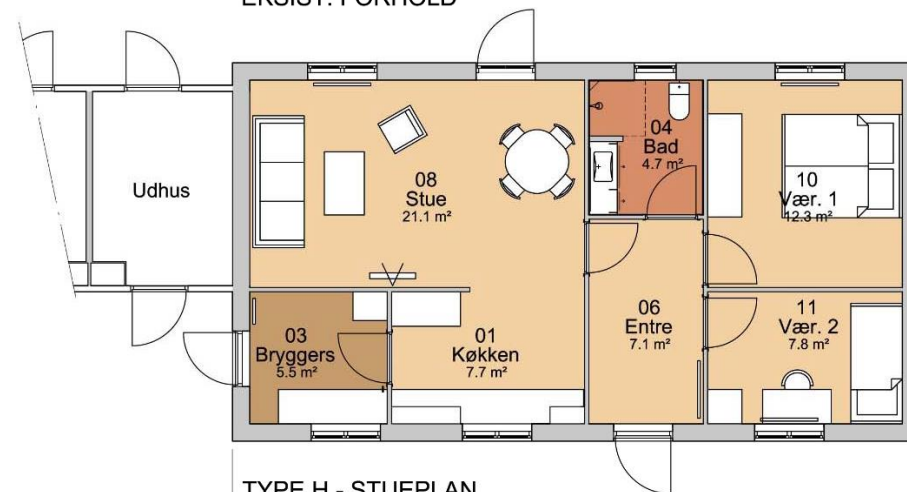
3-rums boliger på 79
m² i et plan

Fremtidige forhold

3-rums boliger på 79
m² i 1 plan



TYPE H - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD



TYPE H - STUEPLAN
FREMTIDIGE FORHOLD

BOLIGTYPE H-T – TILGÆNGELIGHED

Renoveringstiltag for boligtype H-T:

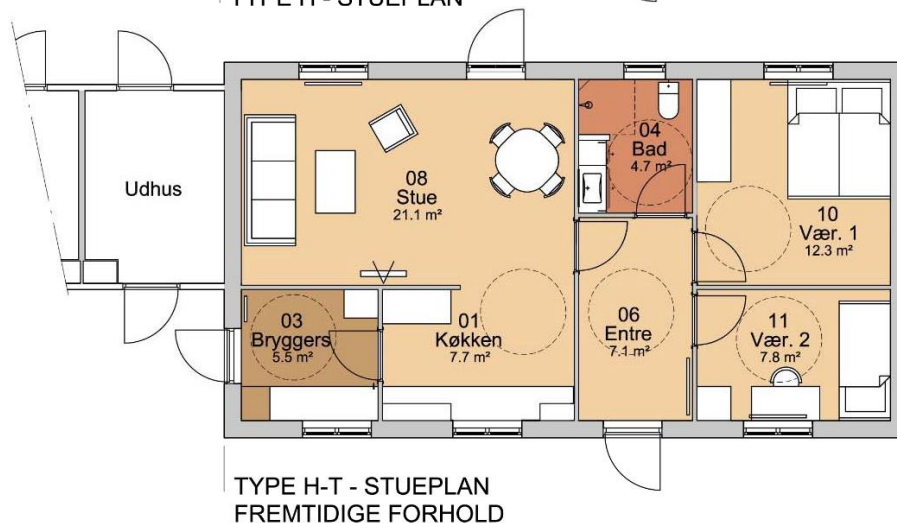
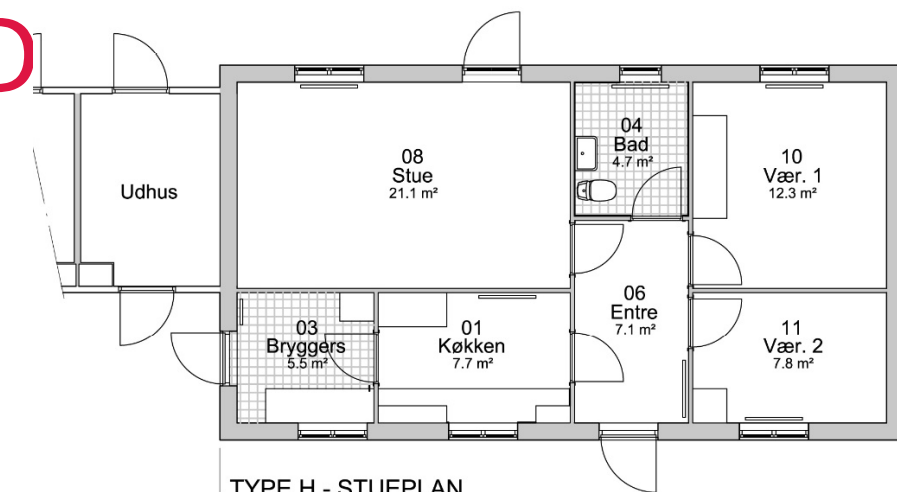
- Udskiftning af vinduer
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Indvendige ombygninger jf. planskitser for tilgængelighedsbolig
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS-installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering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

Eksisterende forhold

3-rums boliger på 79 m² i et plan

Fremtidige forhold

3-rums boliger på 79 m² i 1 plan



BOLIGTYPE J – MODERNISERING

Renoveringstiltag for boligtype J:

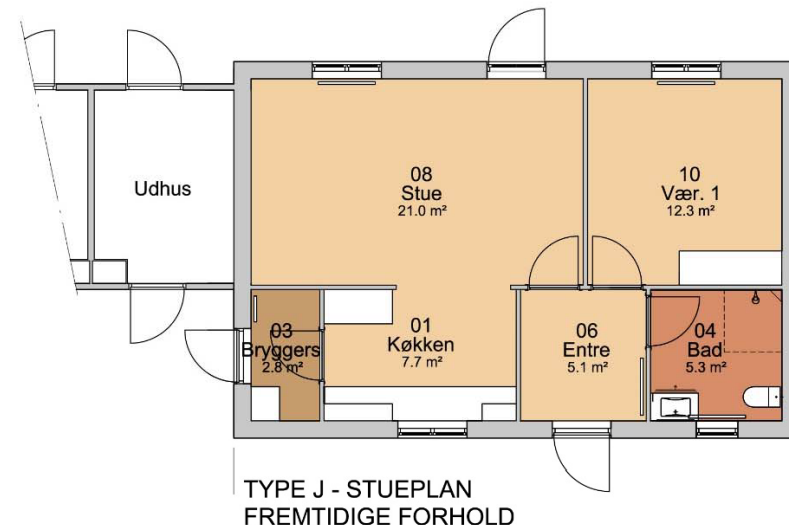
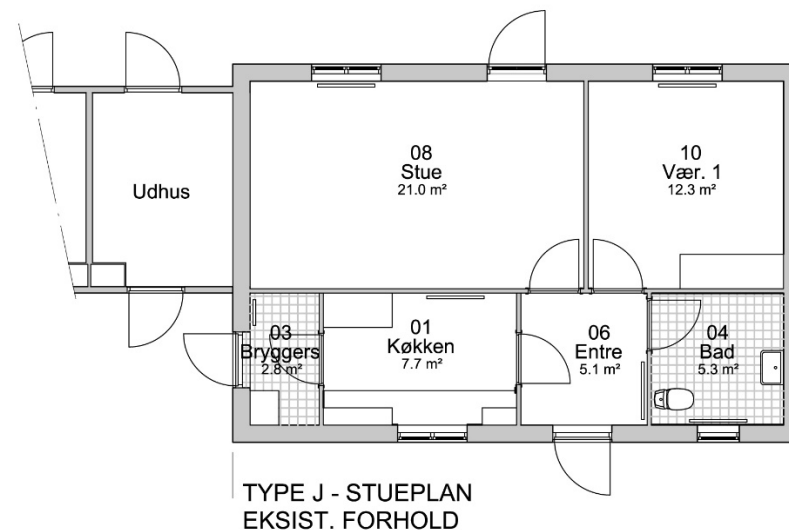
- Udskiftning af vinduer
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Indvendige ombygninger jf. planskitser
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering af VVS-installation
- Renovering af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig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

Eksisterende forhold

2-rums boliger på 65 m² i et plan

Fremtidige forhold

2-rums boliger på 65 m² i 1 plan



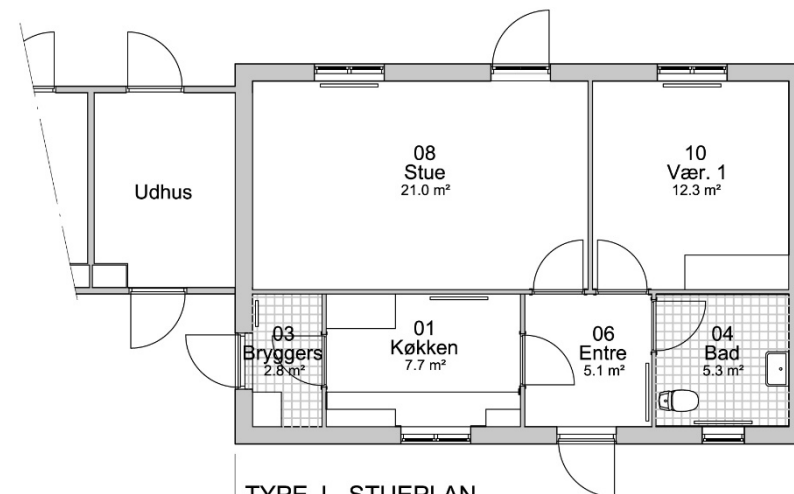
BOLIGTYPE J-T – TILGÆNGELIGHED

Renoveringstiltag for boligtype J-T:

- 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

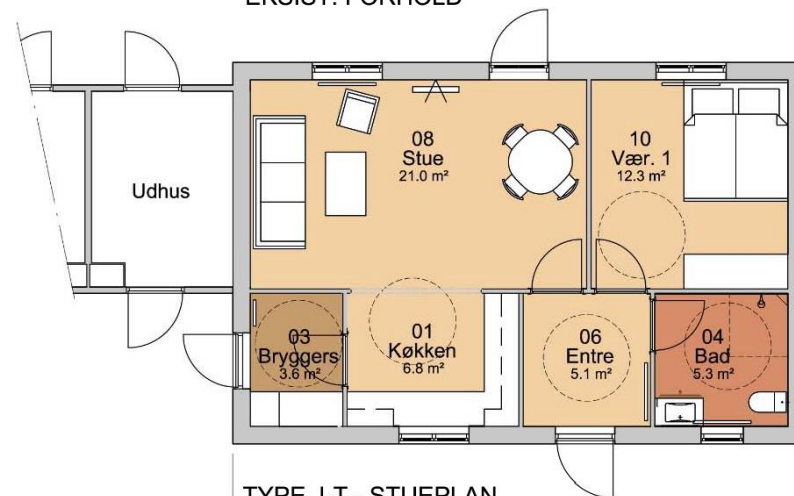
2-rums boliger på 65 m² i et plan



TYPE J - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD

Fremtidige forhold

2-rums boliger på 65 m² i 1 plan



TYPE J-T - STUEPLAN
FREMTIDIGE FORHOLD

NYE FÆLLESAREALER

Søndergården I

- Nedlæggelse af private have og etablering af nye fællesarealer
- Stadig privatsfære ved boligerne
- Der opføres ét læhegn per terrasse
- Stisystem



Søndergården II

- Nedlæggelse af private have og etablering af nye fællesarealer
- Stadig privatsfære ved boligerne
- Der opføres ét læhegn per terrasse
- Fælles miljøstation



TIDSPLAN

TIDSPLAN FOR RENOVERINGSPROJEKTET

TIDSPUNKT	AKTIVITET
Frem til jan. 2022	Udarbejdelse af udbudsmateriale
Nov. – 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

Byggeperiode

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

ØKONOMI OG FINANSIERING

HVAD KOSTER HELHEDSPLANEN?

- Renoveringsbudgettet er på i alt 103.199 t.kr. inkl. håndværkerudgifter, byggepladsomkostninger og øvrige omkostninger.

Udgifter inkl. omkostninger og moms.	
Tag	19.360 t.kr.
Facade	7.781 t.kr.
Kælder, fundamenter og afløb	3.191 t.kr.
Indv. Trappe/opgang	41 t.kr.
Tilgængelighedsboliger	23.232 t.kr.
Sammenlægningsboliger	4.871 t.kr.
Moderniseringsboliger	33.793 t.kr.
Udearealer samlet	4.842 t.kr.
Fælleslokale	1.286 t.kr.
Miljøstation – fælles affaldshåndtering mv.	4.800 t.kr.
I alt	103.199 t.kr.

HVOR KOMMER PENGENE FRA?

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

FINANSIERING	
Støttede realkreditlån fra LBF	34.400 t.kr.
Tilskud fra LBF	1.840 t.kr.
Tilskud fra Bo42	0.620 t.kr.
Kapitaltilførsel	1.000 t.kr.
Afdelingens henlæggelser	13.100 t.kr.
Ustøttede realkreditlån	52.239 t.kr.
I alt	103.199 t.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. 34.400 t.kr.)	1.238 t.kr.
Ustøttede realkreditlån (ca. 52.239 t.kr.)	2.778 t.kr.
Udgifter i alt (lån ca. 86.639 t.kr.)	3.516 t.kr.

"Indtægter"	Årligt
Besparelser driftsbudget (Søndergården I & II)	1.803 t.kr.
Fritagelse - indbetaling til dispositionsfond udamortiserede ydelser	0.670 t.kr.
Lokal ydelsesstøtte (Bo42)	0.678 t.kr.
Driftsstøtte (LBF/Bo42)	0.760 t.kr.
Driftsbesparelse, fritagelser, ydelsesstøtte og driftsstøtte i alt	3.911 t.kr.
Leje	-0.395 t.kr.
"Indtægter" i alt	3.516 t.kr.

LEJEKONSEKVENSER (2)

Helhedsplanen medfører et gennemsnitligt fald i boligafgiften

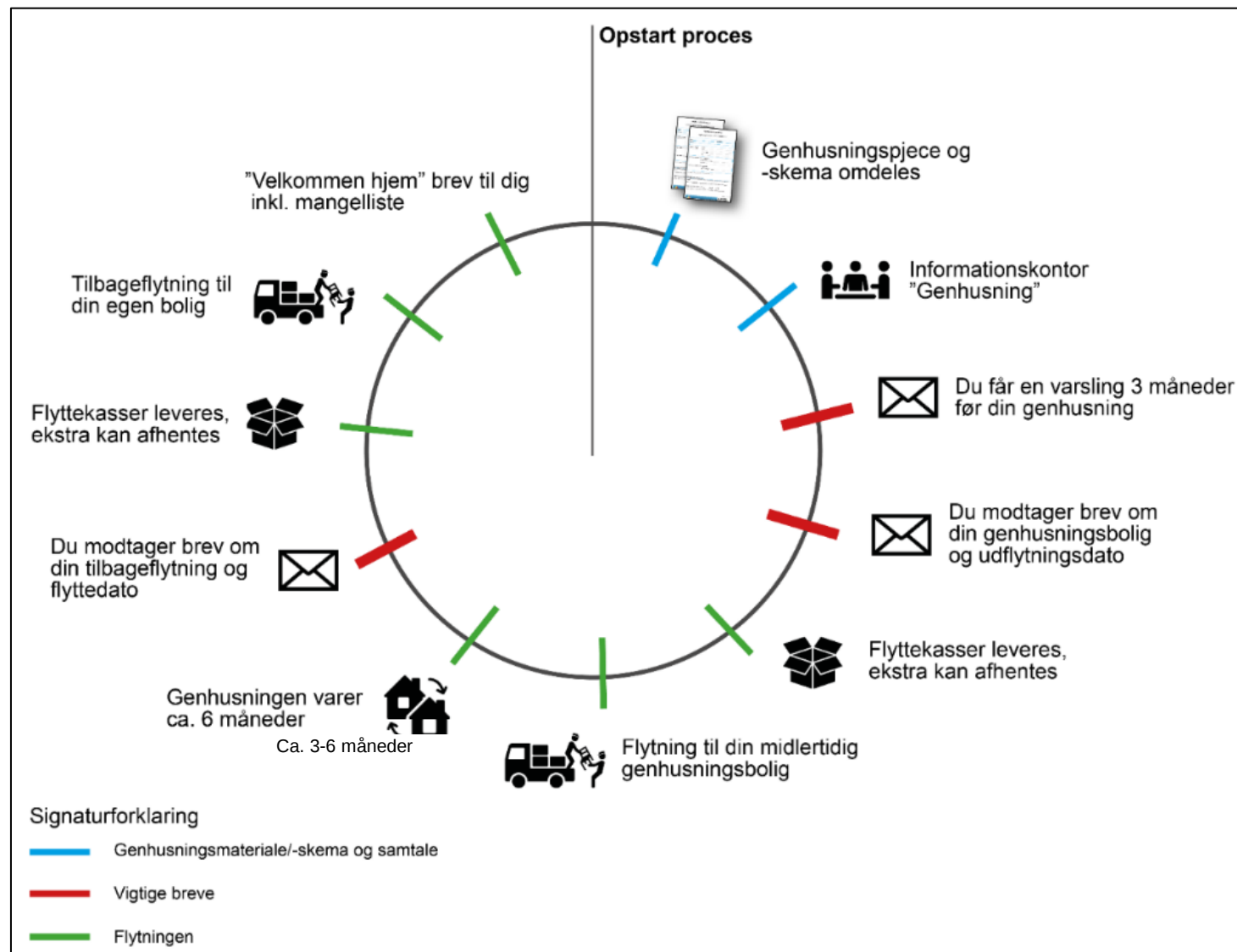
- Før renovering 880 kr./m²/år
- Efter renovering 848 kr./m²/år
- Grundet den nuværende ulige fordeling af husleje, vil en del beboere i Søndergården II opleve stigning i leje.

Overblik over lejekonsekvenser

- Lejekonsekvenser for alle boliger ses på side 27-28 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.
- Midlertidig genhusning vil vare 3-6 måneder - alt afhængig af arbejderne omfang.
- Ved midlertidig genhusning betales uændret leje i forhold til nuværende bolig.

BEBOERINDDRAGELSE

- Alle beboere inviteres til at deltage i arbejdsgruppemøder
- Vi skal bruge jeres viden om boligerne
- I får mulighed for at få 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 SAMMENLÆGNING

SAMMENLÆGNING AF SØNDERGÅRDEN I OG SØNDERGÅRDEN II

- Forudsat af Landsbyggefonden for at få støtte til helhedsplanen
- Sammenlægningen er godkendt i boligorganisationens bestyrelse d. 26. maj 2021
- Skal nu godkendes i hver afdeling
- Muliggør økonomiske besparelser og en mere robust afdelingsøkonomi
- Lovkrav om udligning af lejen – som præsenteret i informationsmaterialet

AFSTEMNING OM HELHEDSPLANEN

TAK FOR I AFTEN