



KUBEN
MANAGEMENT

Bo42
AFDELING 56

Ekstraordinært afdelingsmøde
20. februar 2023

DAGSORDEN

1. Velkomst og introduktion til mødet v. afdelingsformand Lene Fassel
2. Valg af dirigent og referent
3. Præsentation af helhedsplanens reviderede indhold, overordnede økonomi og huslejekonsekvenser v. Kuben Management
4. Spørgsmål
5. Godkendelse af den tilpassede helhedsplan og den ændrede finansiering herunder yderligere lejestigning
6. Afrunding af mødet



STATUS PÅ HELHEDSPLANEN

HISTORIK

- 2014-2019 – Indledende bygningscreening, foreløbig helhedsplan og supplerende undersøgelser
- Marts 2020 – LBF fremskynder tilsagn og samarbejde med Kuben Management indledes
- Maj 2020 – Skema A godkendes af Bornholms Regionskommune
- September 2020 – Skema A blev godkendt på afdelingsmøde i afdeling 56

SIDEN SIDST

- 2020-2022 – Detaljering af projektet, beboerinddragelse, udbudsmateriale udarbejdes
- Afholdes af 1. entrepriseudbud – ingen entreprenører ønskede at afgive tilbud på daværende tidspunkt
- Markedsdialog og nyt entrepriseudbud
- Licitationsresultatet blev væsentligt højere end budget
- Afklaring og tilpasning af projektets indhold, økonomi og finansiering med LBF, Bo42 og entreprenør
- **I dag: Afstemning om tilpasset helhedsplan!**

HAR VI IKKE ALLEREDE STEMTE ÉN GANG?

- Jo, det har I, men der er behov for ny afstemning da:
- Håndværkerudgifter er steget med 36 %
- Det er blevet dyrere at låne penge, da renten er steget betragteligt.
Det er blevet ca. 50 % dyrere at låne penge
- Projektets samlede anskaffelsessum er i alt steget med 87 mio. kr.
- For at kunne gennemføre projektet er der behov for at øge huslejen yderligere

HVAD BETYDER DET FOR PROJEKTINDHOLDET?

- Det har været nødvendigt med tilpasninger af projektets indhold
 - Primært ift. udearealerne
 - I meget begrænset omfang i selve boligerne

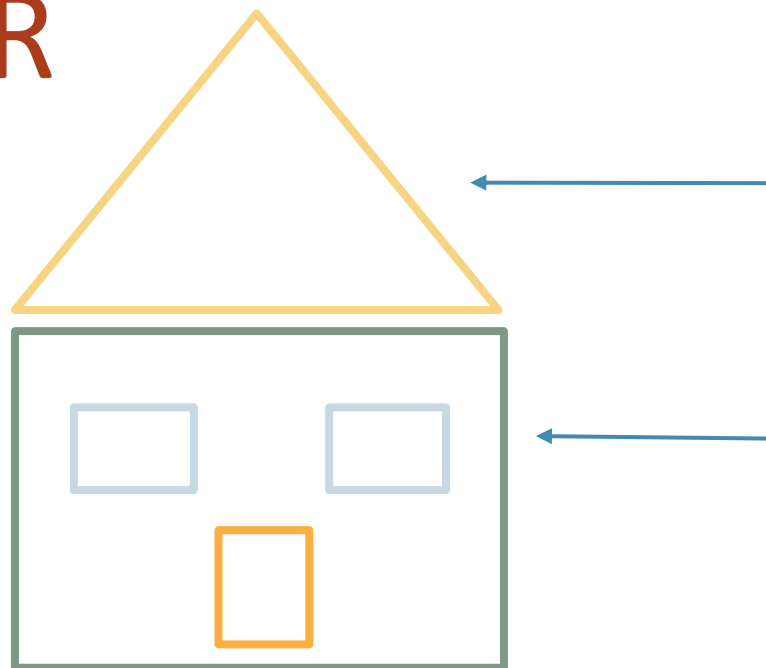
OVERBLIK OVER HELHEDSPLANEN

FORMÅL MED HELHEDSPLANEN

- At udbedre byggeskader/sikre nødvendig vedligeholdelse af bygninger
- At modernisere og fremtidssikre boligerne
- At skabe et bredere og mere varieret boligudbud
- At sikre tilgængelighedsboliger til nuværende og fremtidige beboere
- At skabe øget muligheder for fællesskab
- At de nødvendige arbejder gennemføres til en fortsat konkurrencedygtig husleje

RENOVERINGSTILTAG: UDVENDIGE ARBEJDER OG FÆLLESAREALER

- Maling af opgange
- Nye el- og lysinstallationer i kælderen



- Tagrenovering

- Nye vinduer og døre
- Nye altaner (Balco-model)

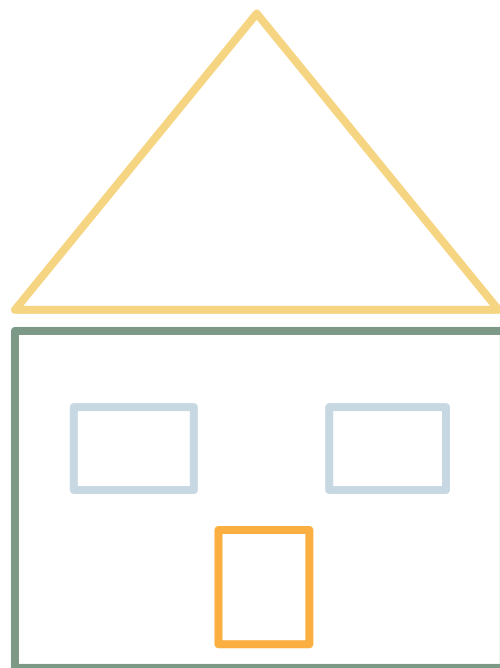


- Nyt fælleshus
- Niveaufri adgang ved opgange hvor der etableres elevator
- Ny belysning på udearealer
- Øvrige tiltag ved udearealer er IKKE en del af den tilpassede helhedsplan

RENOVERINGSTILTAG : TILGÆNGELIGHED OG OPDELING/SAMMENLÆGNING

Etablering af 42 tilgængelighedsboliger 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



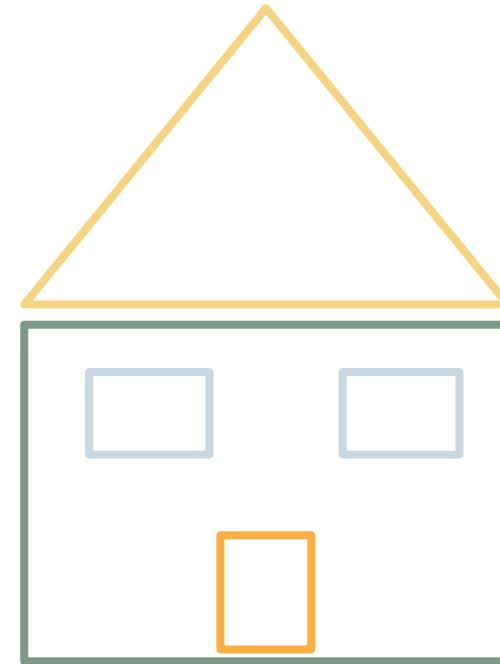
Ændring af 38 boliger (opdeling/sammenlægning/reduktion)

- 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 (ekskl. hvidevarer)
- Badeværelse – ny cisterne og rep. af fliser mv.
- Nye gulve
- Maling af alle overflader
- Udskiftning af installationer (el, vand og varme)
- Balanceret ventilation
- Der skiftes IKKE indvendige døre og garderober



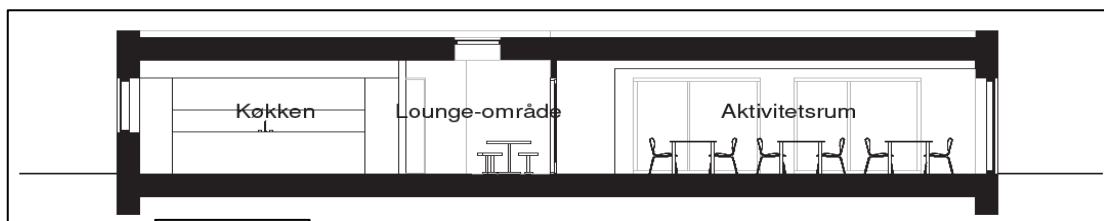
NYT FÆLLESHUS PLACERING

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

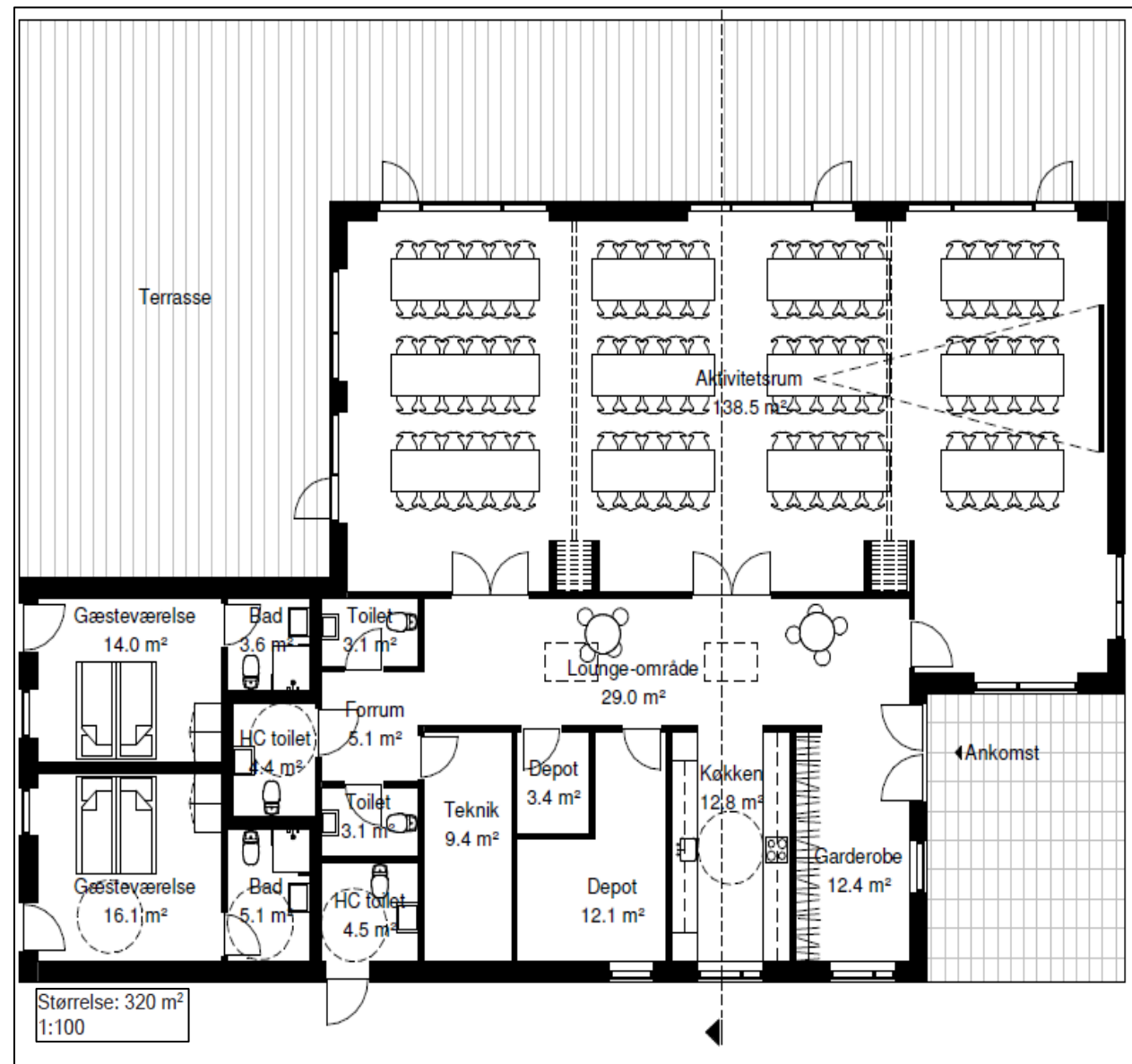


NYT FÆLLESHUS

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



Principssnit



ØKONOMI OG FINANSIERING

HVAD KOSTER HELHEDSPLANEN?

- Renoveringsbudgettet er på i alt 327,772 mio. kr.

Udgifter inkl. omkostninger og moms.	Skema A	Skema B	Forskel
Tage	35,565 mio. kr.	48,910 mio. kr.	+ 13,345 mio. kr.
Facader	18,644 mio. kr.	24,589 mio. kr.	+ 5,945 mio. kr.
Kælder og indvendig trappe/opgang	8,471 mio. kr.	11,252 mio. kr.	+ 2,781 mio. kr.
Boliger med tilgængelighed	47,755 mio. kr.	68,002 mio. kr.	+ 20,247 mio. kr.
Boliger med sammenlægning/opdeling	23,104 mio. kr.	43,597 mio. kr.	+ 20,493 mio. kr.
Boliger med modernisering	65,262 mio. kr.	76,569 mio. kr.	+ 11,307 mio. kr.
Håndtering af miljøfremmede stoffer	9,785 mio. kr.	5,047 mio. kr.	- 4,738 mio. kr.
Ventilation, kloak og dræn	15,890 mio. kr.	33,925 mio. kr.	+18,035 mio. kr.
Udearealer	8,420 mio. kr.	5,722 mio. kr.	- 2,698 mio. kr.
Fælleslokale, servicebygning mv.	7,408 mio. kr.	10,159 mio. kr.	+ 2,751 mio. kr.
I alt	240,303 mio. kr.	327,772 mio. kr.	+ 87,469 mio. kr.

HVOR KOMMER PENGENE FRA?

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

FINANSIERING	Skema A	Skema B	Forskel
Støttede realkreditlån	114,019 mio. kr.	160,189 mio. kr.	+46,170 mio. kr.
Reguleringskonto	0 mio. kr.	23,000 mio. kr.	+23,000 mio. kr.
Tilskud fra LBF	3,120 mio. kr.	3,120 mio. kr.	0 mio. kr.
Tilskud fra Bo42	1,040 mio. kr.	1,040 mio. kr.	0 mio. kr.
Kapitaltilførsel	1,000 mio. kr.	1,000 mio. kr.	0 mio. kr.
Afdelingens henlæggelser	15,000 mio. kr.	37,000 mio. kr.	+22,000 mio. kr.
Ustøttede realkreditlån	106,124 mio. kr.	102,423 mio. kr.	-3,701 mio. kr.
I alt	240,303 mio. kr.	327,772 mio. kr.	+87,469, mio. kr.

Svarende til en husleje på i alt 1.670 kr. pr. m² pr år

EN KONKURRENCEDYGTIG LEJE SIKRES VED

- Billige LBF støttede realkreditlån
- Brug af afdelingens henlæggelser
- Ekstraordinær brug af reguleringskonto

Derudover er følgende tiltag med til at sænke huslejen fra 1.670 kr. pr. m² pr. år

- Fritagelse fra pligtmæssige bidrag og indbetaling til dispositionsfonden
- Løbende driftsstøtte
- Lokal ydelsesstøtte fra Bo42
- En årlig besparelse på driftsbudgettet
- Indfrielse af eksisterende forbedringslån

LEJEKONSEKVENSER

Helhedsplanen medfører en stigning i boligafgiften på samlet 20,8%

- Jævn stigning i boligafgiften pr m² for alle boliger
 - Før renovering 745 kr. pr m² pr år*
 - Efter renovering 900 kr. pr m² pr år

Overgang til individuel afregning af vand (pga. individuelle vandmålere)

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

Overblik over lejekonsekvenser

- Lejekonsekvenser for alle boliger ses på side 37-41 i informationsmaterialet
- Lejestigning træder først i kraft, når renoveringen er gennemført og realkreditlånene hjemtages
- Herudover kommer almindelige driftsstigninger

* (beslutning på ekstraordinært afdelingsmøde d. 22. september 2020 = 800 kr. per m² per år)

EKSEMPLER PÅ STIGNING I HUSLEJEN

Størrelse	Antal værelser	Husleje nu	Fremtidig husleje	Forskel i husleje
35 m ²	1	Ny type	2625 kr.	-
50 m ²	2	3.104 kr.	3.750 kr.	646 kr.
64 m ²	2	3.974 kr.	4.800 kr.	826 kr.
76 m ²	3	4.719 kr.	5.700 kr.	981 kr.
88 m ²	4	5.464 kr.	6.600 kr.	1.136 kr.
98 m ²	4	6.084 kr.	7.350 kr.	1.266 kr.

EKSEMPLER PÅ STIGNING I HUSLEJEN - TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

Størrelse før	Størrelse efter renovering	Antal værelser	Husleje nu	Fremtidig husleje	Forskel i husleje
67 m2	69 m2	2	4.160 kr.	5.175 kr.	865 kr.
78 m2	85 m2	3	4.843 kr.	6.375 kr.	1.532 kr.
82 m2	77 m2	2	5.091 kr.	5.775 kr.	684 kr.
82 m2	89 m2	3	3.974 kr.	4.800 kr.	826 kr.
89 m2	91 m2	4	5.526 kr.	6.825 kr.	1.299 kr.
94 m2	101 m2	4	5.840 kr.	7.575 kr.	1.735 kr.
95 m2	74 m2	2	5.901 kr.	5.550 kr.	- 351 kr.
102 m2	107 m2		6.833 kr.	8.025 kr.	1.192 kr.

HVIS AFDELINGEN SKULLE RENOVERE UDEN EN HELHEDSPLAN MED STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN

Renovering med en helhedsplan støttet af Landsbyggefonden:

- Planlagt lejestigning: 20,8 %
- Anskaffelsessum: 327,7 mio. kr.

Renovering uden helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden:

- Samme lejestigning: 20,8 %
- Anskaffelsessum: 58 mio. kr. (kun tag samt vinduer og døre kan udskiftes)

TIDSPLAN

TIDSPLAN FOR RENOVERINGSPROJEKTET

TIDSPUNKT	AKTIVITET
20. februar 2023	Ekstraordinært afdelingsmøde om helhedsplanen
21. februar 2023	Godkendelse af skema B i Bo42
27. april 2023	Godkendelse af skema B i Bornholms Regionskommune
Maj/juni 2023	Beboermøde om genhusning
Maj. 2023 – sep. 2023	Totalentreprenørens projektering
September 2023	Beboerinformationsmøde inden byggeopstart
Oktober 2023	Byggestart
December 2026	Aflevering

Byggeperiode

I alt ca. 3 år fra byggestart til byggeriet er færdigt.

FORELØBIG ETAPEOPDELING

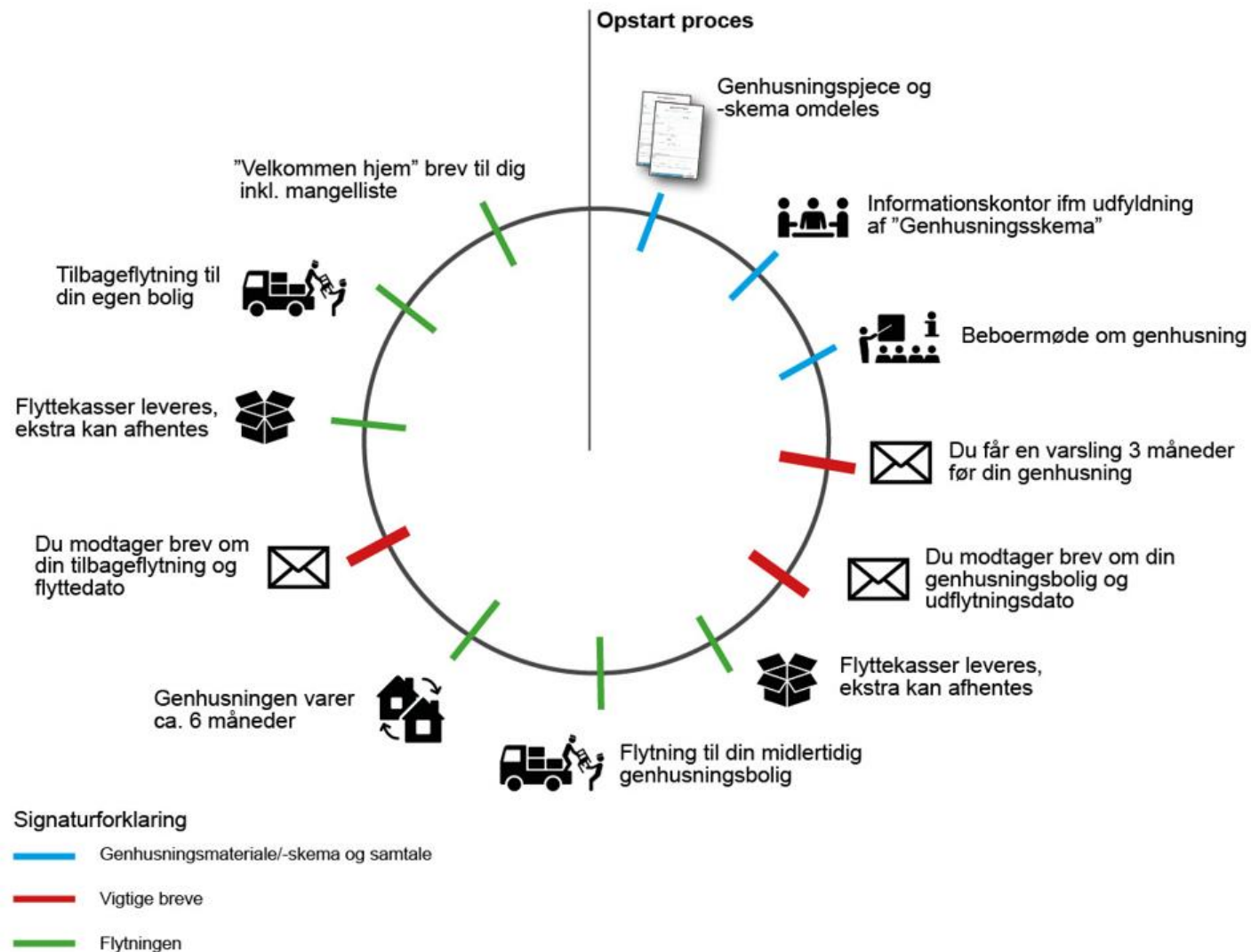
Etape	Adresse	Genhusningsperiode
1	Rosenvej 2, 4 og 6 Rosenvej 8, 10 og 12	Oktober 2023 til august 2024 November 2023 til august 2024
2	Rosenvej 14, 16, 18 Rosenvej 20, 22 og 24	August/september 2024 til marts 2025 September 2024 til marts/april 2025
3	Thorkildsvej 35, 37 og 39 (T) Thorkildsvej 41 (T) og 43 (T) Gartnervangen	Marts/april 2024 til oktober 2025 April 2024 til oktober/november 2025 April 2024 til oktober/november 2025
4	Rosenvej 1 og 3 (T) Rosenvej 5 og 7 (T)	Oktober/november 2025 til maj 2026 November 2025 til maj/juni 2026
5	Rosenvej 9 og 11 (T) Rosenvej 13 og 15 (T)	Juni til December 2026 Juni til December 2026

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 over 5 etaper
- Midlertidig genhusning vil vare 6 - 9 ½ måneder - alt afhængig af arbejdernes omfang
- Der er udsendt en genhusningspjece og der har været afholdt informationskontor med individuelle interviews
- Vi har registreret jeres ønsker og eventuelle særlige opmærksomhedspunkter til genhusningen. Hvis der opstår ændringer til disse kontakt Kuben Managements genhusningsrådgivere
- Der afholdes beboermøde om genhusning sommer 2023

MIDLERTIDIG GENHUSNING



SPØRGSMÅL

AFSTEMNING OM HELHEDSPLANEN

HVAD STEMME DER OM?

Der stemmes om en godkendelse af den tilpassede helhedsplan og den ændrede finansiering herunder yderligere lejestigning

TAK FOR I AFTEN