

Bo42 Svaneke

Beboermøde 5. maj 2025

NRGI

KUBEN
MANAGEMENT



Dagsorden



17:00 - Velkomst ved Bent Frederiksen (Bo42) – valg af dirigent



17:15 - Økonomi og boligafgift ved Erik Andreassen (Kuben Management)



17:30 - Genhusning ved Gitte Buhl Clausen (Kuben Management)



18:00- Rådgiverteamet (NOVA5 og Steenberg) ved Thomas Dahl



18:10 – Spørgsmål og en generel snak mod afstemningsmødet den 14. maj kl. 19

HVAD KOSTER HELHEDSPLANEN?

Helhedsplanen koster i alt **174,924 mio. kr.** inkl. håndværkerudgifter, byggepladsforanstaltninger og omkostninger herunder udgifter til genhusning.

Helhedsplanens arbejder fordeler sig på følgende poster:

Tag	23,285 mio. kr.
Facade, vinduer og døre	19,661 mio. kr.
Kælder, fundamenter & afløb	8,473 mio. kr.
Indv. trappe/opgang + afsat til regulering	4,139 mio. kr.
Tilgængelighedsboliger	52,949 mio. kr.
Opdelings-/sammenlægningsboliger	7,515 mio. kr.
Moderniseringsboliger	50,160 mio. kr.
Ventilation	6,891 mio. kr.
Udearealer	1,850 mio. kr.
I alt	174,924 mio. 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 afdelingen selv.

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

Støttede realkreditlån fra LBF	65,326 mio. kr.
Tilskud fra LBF	1,660 mio. kr.
Tilskud fra Bo42	1,000 mio. kr.
Egen trækningsret (Bo42)	0,560 mio. kr.
Kapitaltilførsel	0,500 mio. kr.
Afdelingernes henlæggelser	11,000 mio. kr.
Reguleringskonto	8,000 mio. kr.
Ustøttet realkreditlån	86,878 mio. kr.
I alt	174,924 mio. kr.

Helhedsplanen finansieres delvist med billigere støttede realkreditlån fra LBF på 65,326 mio. kr.

Landsbyggefonden støtter derudover med fællespuljetilskud på 20.000 kr. pr. bolig svarende til 1,660 mio. kr.

Bo42 yder tilskud på i alt 0,560 mio. kr. fra egen trækningsret samt 1,0 mio. kr. fra dispositionsfonden

Bornholms Regionskommune, Realkreditinstituttet, Bo42, samt LBF og Landsdispositionsfonden (LDF) bidrager hver med et tilskud/lån til en kapitaltilførsel til afdelingerne på i alt 0,5 mio. kr.

Afdelingen finansierer selv 11,0 mio. kr. fra konto 401 – henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt 8,0 mio. kr. fra reguleringskontoen.

Det ustøttede lån på 86,878 mio. kr. finansieres med et fastforrentet 30 årigt realkreditlån.

HVEM BETALER FOR HELHEDSPLANEN?

Årlig støtte til lejen

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

For at undgå dette yder Bo42 udover tilskuddet på 1,0 mio. kr. også lokal ydelsesstøtte til betaling af ydelsen til realkreditinstituttet (afdrag, renter og bidrag).

Ydelsesstøtten fra Bo42 udgør 3,883 mio. kr. pr. år og gives i form af et lån til afdelingen.

Derudover fritages afdelingerne fra indbetaling til dispositionsfonden og for pligtmæssige bidrag på samlet 0,539 mio. kr. om året (beløb anført af LBF).

Renoveringen medfører samtidig en årlig besparelse på driftsbudgetterne vurderet til 1,525 mio. kr., idet bl.a. henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 120 i budgettet), Kapitaludgifter (konto 105 kan nedsættes efter gennemførelsen af helhedsplanen.

Derudover modtager afdelingerne årligt løbende driftsstøtte på 1,666 mio. kr. fra LBF/Bo42.

Driftsstøtten aftrappes hvert år med kr. 9 pr. m² pr. år.

HVAD BETYDER HELHEDSPLANEN FOR LEJEN?

Lejekonsekvenser

Afdelingen har pr. 1/1-2025 en samlet gennemsnitlig lejeindtægt på **1.081 kr./m²/år**

Som følge af helhedsplanen skal lejeindtægten falde til gennemsnitligt **1.009 kr./m²/år pr. 1/1-2026**. Dette svarer til et fald på 7 % ift. til huslejeniveauet pr. 1/1-2025.

Huslejefordeling

Som en del af legeberegningen er der foretaget en lejeudligning. Det betyder, at lejen fremover bliver beregnet ens for alle boliger således, at der ikke er forskel i legeberegningen mellem de forskellige afsnit. Lejeudligningen betyder også, at nogle boliger kommer til at stige i leje, mens andre boliger kommer til at falde i leje.

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

- Den første del af lejen bliver direkte afhængig af boligens størrelse. Således vil afdelingernes små boliger have den laveste leje for den del af lejen der fordeles efter arealer, og omvendt for de store boliger.
- Den anden del af lejen er et fast beløb per bolig (grundbeløb). Dette er fordi, at en del

af boligafdelingens udgifter per bolig er ens uanset boligens størrelse. Der differentieres dog mellem små boliger og øvrige boliger. Beløbet er ens for alle boliger på over 45 m² uanset størrelsen på boligen, mens små boliger har et lidt lavere grundbeløb.

- Den tredje del er differentiering af huslejen i forhold til indbyrdes værdi. I vurderingen af indbyrdes værdi er der taget højde for:
 - boligernes beliggenhed
 - om boligen får renoveret badeværelse
 - om boligerne har adgang til egen udeareal (terrasse/have)

Individuelle vandmålere og individuel afregning

I projektet bliver der monteret individuelle vandmålere. Det betyder, at vandforbruget fremadrettet vil blive afregnet individuelt ligesom elregningen gør det i dag. Beboerne får dermed et direkte kundeforhold med Bornholms Energi & Forsyning (BEOF). Udover lejekonsekvenserne vist på de følgende sider, skal du påregne en udgift til aconto vand.

HVORNÅR TRÆDER LEJEKONSEKVENSERNE I KRAFT?

Hvornår træder lejekonsekvenserne i kraft?

Ændringerne i lejen som følge af helhedsplanen træder i kraft den 1/1-2026 efter den tilpassede helhedsplan (skema B) er godkendt af Regionskommunen og Landsbyggefonden.

For at se oversigt over lejekonsekvenser og ændringer i netop din bolig, skal du finde overblikket over dit boligafsnit på siderne 9-34.

Aftrapning af driftsstøtten

Driftsstøtten på 1,666 mio. kr. fra LBF/Bo42 aftrappes med kr. 9 pr. m² pr. år svarende til en huslejestigning på 0,9% i 2027.

Aftrapningen sker hvert år pr 1. januar og indarbejdes i afdelingens årlige driftsbudget.

Øvrige driftsudgifter

Lejekonsekvenserne der er beskrevet vedrører kun tilbagebetaling på de støttede og ustøttede lån vedrørende helhedsplanen.

I forbindelse med afdelingens årlige driftsbudget, vil der kunne komme lejeforhøjelser på baggrund af stigninger i de almindelige driftsomkostninger.

Genhusning - Dagsorden

1. Hvorfor genhusning?
2. Midlertidig og permanent genhusning
3. Genhusningsboliger
4. Genhusningsprocessen
5. Flytningen
6. Connie, afd. 56 fortæller om sin genhusning
7. Spørgsmål



Genhusningsteamet



Gitte
Mobil: 2893 3721
E-mail: gbc@kubenman.dk

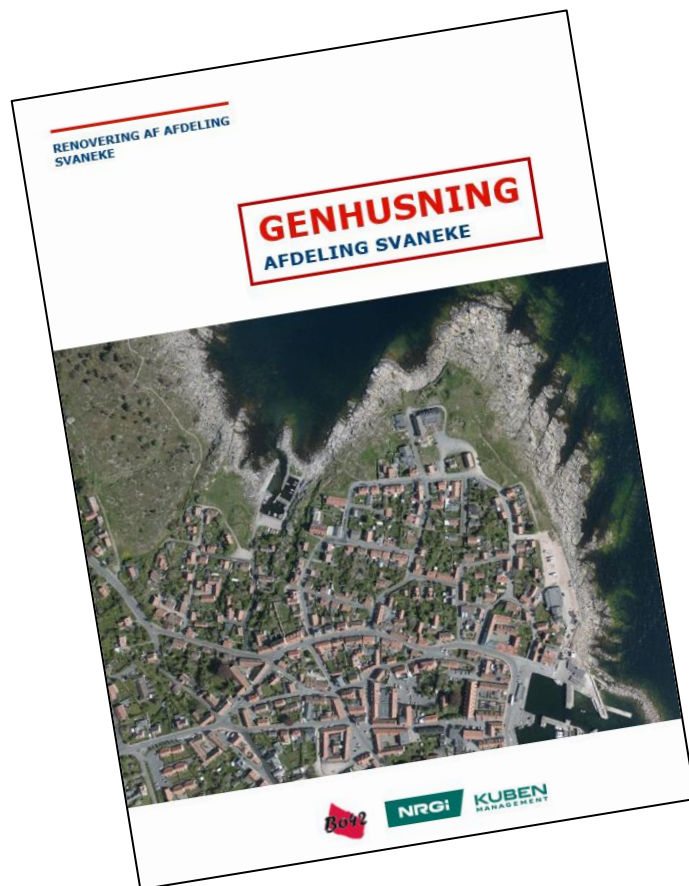


Sofie
Mobil: 2147 4530
E-mail: soeh@kubenman.dk

Telefon-hotline åben alle hverdage fra kl. 10-15.



Genhusningspjece og -skema



GENHUSNINGSSKEMA
AFDELING SVANEKE

Bo42

Oplysninger om husstanden

Navn			
Adresse			
Telefon	Fastnet:	Mobil:	
Mail			
Antal	Voksne over 18 år:	Børn:	Børns alder:
Børn/børns institution			
Husdyr	Kat:	Hund (ikke tilladt i Gryneparken):	Andet:

Ønsker til genhusning (sæt kun ét kryds)

Ønsker at komme tilbage til nuværende bolig		
Ønsker en anden bolig i Afdeling Svaneke		
Ønsker en anden bolig i Bo42		
Evt. ønsket afdeling i Bo42:		
Antal værelser:	Etage:	Max husleje inkl. forbrug:

Særlige forhold (sæt kryds)

Bruger rollator/kærestol	
El-scooter og godkendt installation til opladning	
Bruger andre hjælpemidler	
Har hjemmepleje - hvor ofte:	
Evt. kontaktoplysninger på kontaktperson i hjemmeplejen/kommunen/familie:	

Flere spørgsmål på bagsiden.

KUBEN MANAGEMENT

Bo42 Afdeling Svaneke - Genhusning

Bo42

Samtykkeerklæring

De oplysninger, Kuben Management A/S har registreret om dig, bliver behandlet fortroligt og kun brugt i forbindelse med renoveringen i Bo42 Afdeling Svaneke. Alle dine oplysninger bliver slettet efter renoveringens afslutning.

Persondata slettes i overensstemmelse med Kuben Management A/S slettepolitik, som du kan se på www.kubeman.dk

Jeg giver hermed mit samtykke til, at Kuben Management A/S

- indsamler og registrerer mine persondata: almindelige personoplysninger, navne, e-mail, adresser, telefonnumre, fødselsdatoer og evt. helbredsoplysninger, som jeg har oplyst.
- kun bruger oplysningerne til behandling af min genhusnings sag i forbindelse med renoveringen af min bolig i Bo42 Afdeling Svaneke.
- må videregive kontaktoplysninger til relevante samarbejdspartnere, i forbindelse med min genhusning.

Jeg kan til enhver tid tilbagekalde mit samtykke. Tilbagekaldelse af samtykke kan ske ved at rette henvendelse til Kuben Management A/S.

Kuben Management A/S opbevarer og videregiver kun personoplysninger, hvis det er nødvendigt for at opfylde de formål, som mine personoplysninger er indsamlet til, eller så længe Kuben Management A/S er lovgivningsmæssigt forpligtet til det.

Dato og underskrift - indst set navn

NRGI KUBEN MANAGEMENT

Hvorfor skal jeg genhuses og hvad er mine rettigheder?

Du skal genhuses fordi den kommende renovering er så omfattende, at du ikke kan blive boende, imens arbejderne står på.

Som lejer er du beskyttet af lejeloven og har følgende rettigheder:

- Ret til en passende bolig inden for kommunen
- Ret til genhusning i så kort tid som muligt
- Ret til permanent genhusning, hvis din genhusningsperiode er på mere end 12 måneder.
- Ret til permanent genhusnings, hvis din bolig sammenlægges eller opdeles



Genhusning

- Du vil blive tilbudt midlertidig genhusning i forbindelse med renoveringen.
- Bo42 stiller en genhusningspavillon til rådighed til dig.
- Genhusningen vil vare fra henholdsvis ca. 4-10 måneder.
- Vi vil gøre alt for at imødekomme dine ønsker og behov i forbindelse med genhusningen.



Midlertidig genhusning

Midlertidig genhusning betyder at du efter renoveringen flytter tilbage til din kontraktbolig

- I genhusningsperioden fortsætter du med at betale husleje for din kontrakt bolig.
- Du vil derfor fortsat modtage boligstøtte. Størrelsen på boligstøtten ændres ikke, da du fortsat betaler husleje for din kontraktbolig.
- Det er vigtigt du ikke ændrer din adresse hos folkeregisteret.
- Hvis du selv finder midlertidig genhusning bliver du huslejefri.



Permanent genhusning

Permanent genhusning betyder, at du ikke flytter tilbage til din kontraktbolig.

- Hvis din kontraktbolig bliver sammenlagt eller opdelt får du tilbudt en anden bolig i Bo42.
- Hvis du selv finder permanent genhusning uden for Bo42, kan du få udbetalt en kompensation.

Dette er først gældende 6 måneder før byggestart.

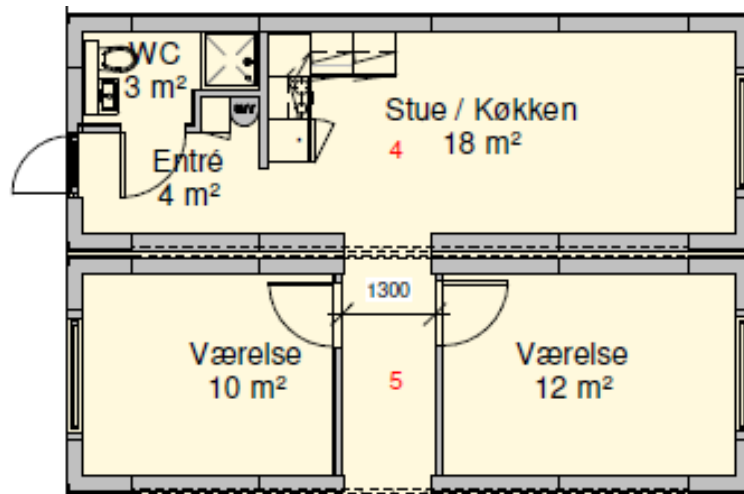
Kompensation er oplyst i genhusningspjecen.



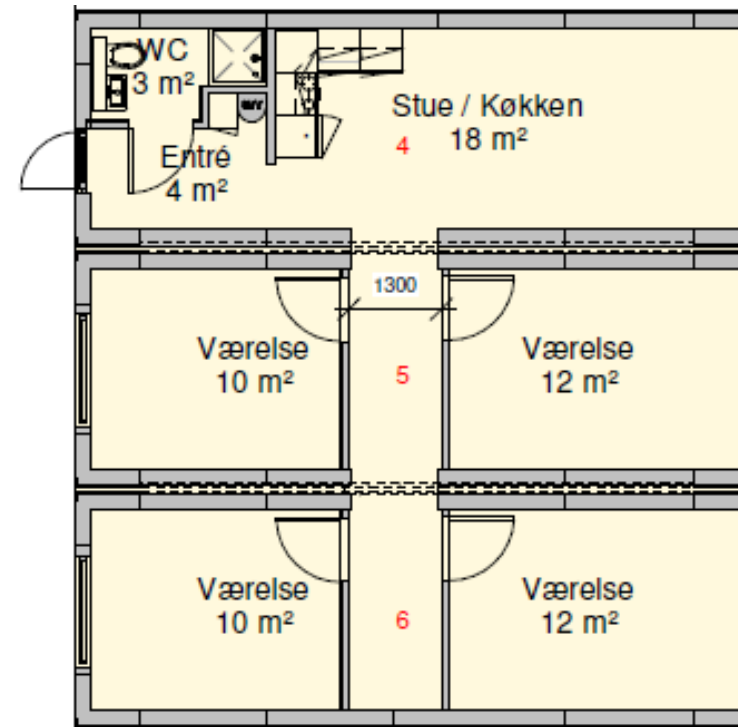
Pavilloner - Møllebakken 13A



Pavillonplaner - eksempler



Eksempel på 3V pavillon - 64 m²



Eksempel på 4V pavillon - 96 m²

Pavillonboligen

- Alle pavillonerne er møblerede. Det vil derfor være meget begrænset, hvor mange af dine møbler du kan have med.
- Der vil være adgang til internet og den lille tv-pakke.
- Postkasseanlæg



Pavilloninteriør - eksempel



Pavillon - indretningsseksempel



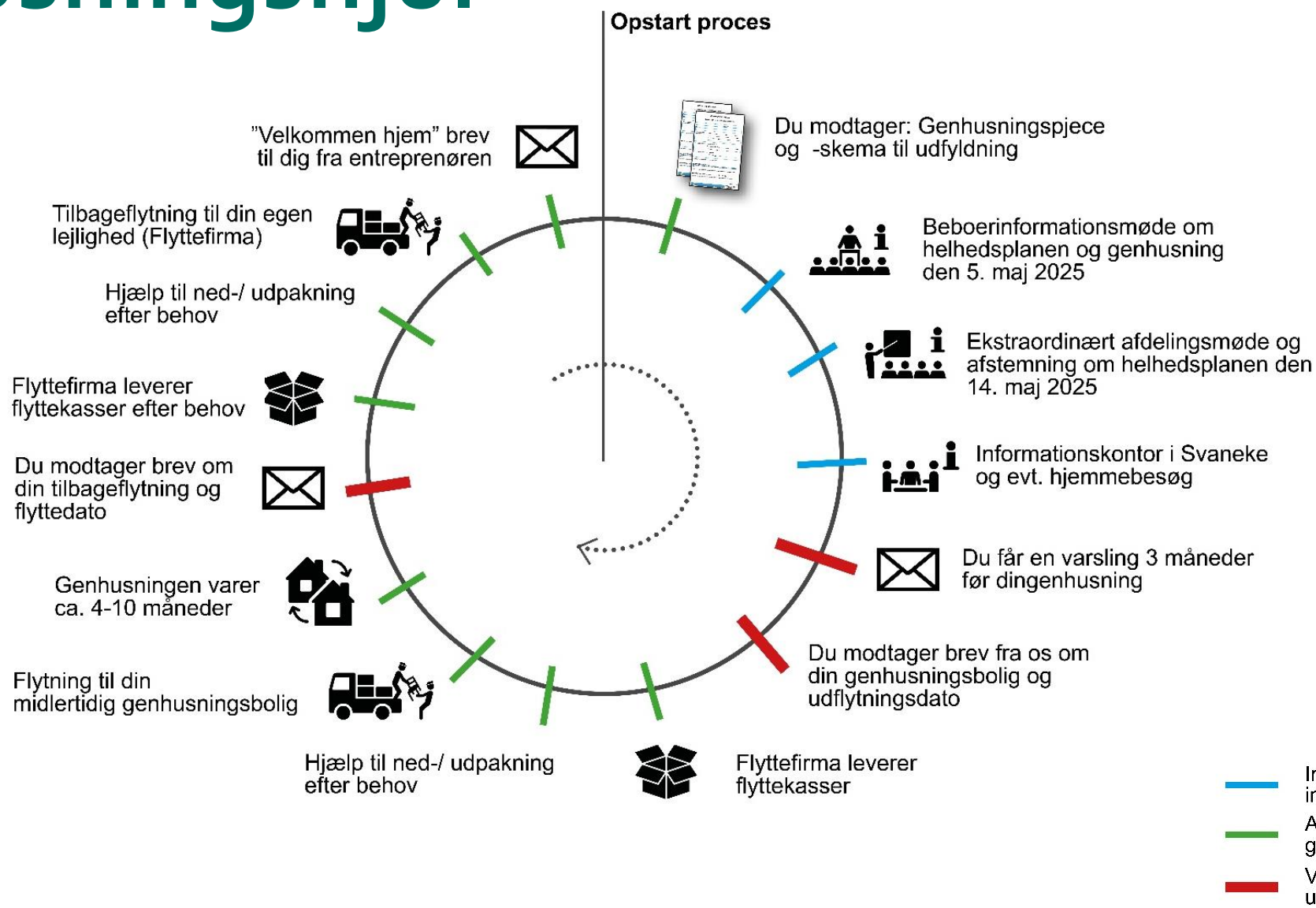
Eksempel på 3V pavillon - 64 m2

Pavillon - Husorden

- Der henstilles til, at man ikke ryger indenfor i pavillonen
- Der må ikke opsættes ting på væggene.
- Husordenen for pavillon skal følges.
- Vi gør alt, hvad vi kan for at friholde pavilloner til beboere der har husdyr-allergi.



Genhusningshjul

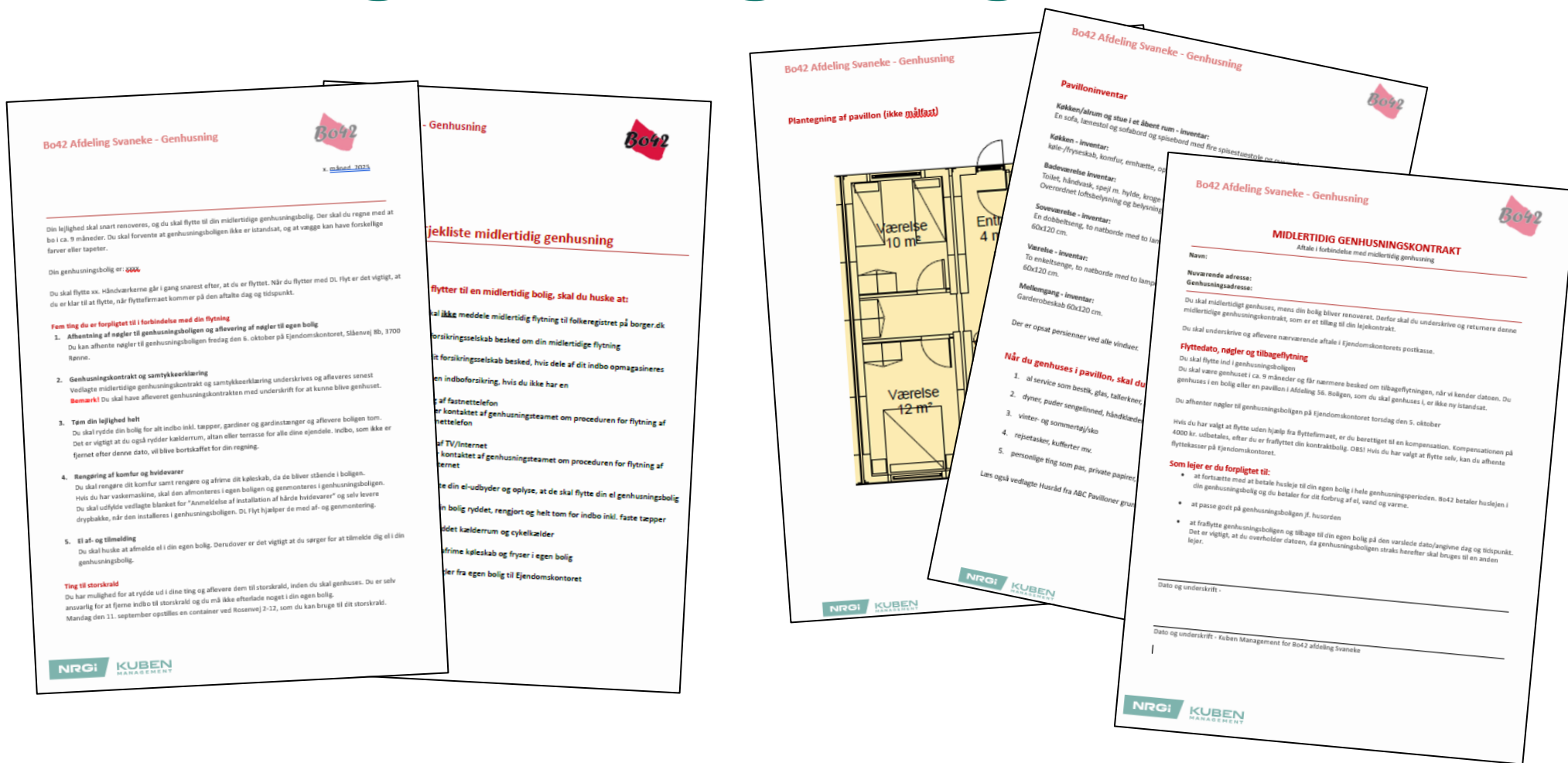


Varslinger og brev om genhusning

- 3 måneder før din genhusninger modtager du en varsling fra Bo42.
- Ca. 4 uger før din genhusning modtager du genhusningsbrev med følgende bilag:
 - Midlertidig genhusningskontrakt
 - Pakkevejledning
 - Huskeliste



Genhusningsbrev og bilag



Flytning

- Du får dækket dine udgifter til flytningen.
- Flyttefirmaet stiller flyttekasser og pakkepapir til rådighed.
- Du står selv for nedpakning af dit indbo – herunder også at skille møbler ad.
- Dine møbler og ejendele vil blive opmagasineret hos flyttefirmaet under genhusningen.
- Dit indbo er ikke forsikret under opmagasineret hos flyttefirmaet. Derfor er det **vigtigt** at du har en indboforsikring.



Flytning

- **Opmagasinerer:** Når du er genhuset vil du ikke have adgang til det af dit indbo, som er opmagasineret. Derfor er det vigtigt at du husker at pakke tøj til årstiden, pas, penge og værdigenstande.
- **Hårde hvidevarer:** dine egne hårde hvidevarer opbevares sammen med dit indbo
- **Storskrald:** Der bliver opstillet containere til storskrald, så du har mulighed for at komme af med større ting ifm. med flytningen.



Fraflytningsregistrering

- Der vil blive afholdt en fraflytningsregistrering på din kontraktbolig, når du flytter til genhusningsboligen.
- Alt indbo skal være ryddet og boligen skal være rimelig rengjort.
- Din lejlighed bliver omdannet til en byggeplads, så snart du er fraflyttet. Der er derfor adgang forbudt, mens lejligheden renoveres.



Rådgiverteamet informerer



Udvendige arbejder:

Tage udskiftes/ renoveres

Vinduer og udvendige døre udskiftes i det omfang dette er nødvendigt i forhold til den byggetekniske gennemgang.

Ved nye tilgængelighedsboliger etableres niveaufri adgang

Hvor det er muligt etableres private haver for boliger i stueetage



Indvendige arbejder:

Alle boliger får nye køkkener

Alle boliger får renoveret/ eller nye baderum

I alle boliger etableres radon foranstaltninger

I alle boliger etableres nye garderobereskabe, der kan være få hvor dette på grund af indretning ikke er muligt.

Alle indvendige overflader malerbehandles.

Der etableres en række tilgængelighedsboliger, hvor der i indretning er taget højde for at boligen er egnet til gangbesværede og selvhjulpne kørestolsbrugere.

Tekniske Installationer:

Alle boliger tilkoblet fjernevarmeforsyning, dog bliver afsnit 10 opvarmet via varmepumpe.

Alle boliger får nyt balanceret ventilationssystem

Spørgsmål:

