

Bo42 Svaneke

Ekstraordinært afdelingsmøde med
afstemning om helhedsplanen

14. maj 2025, kl. 19

NRGi

KUBEN
MANAGEMENT



Dagsorden

Velkomst og introduktion til mødet v. Bo42 Bent Frederiksen.

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Nedsættelse af stemmeudvalg
4. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet
5. Præsentation af helhedsplanen for Svaneke, de overordnede økonomiske og afsnitsmæssige rammer v/Kuben Management A/S, Erik Andreasen og Nova5, Thomas Dahl.
6. Godkendelse (afstemning) af helhedsplanen med de forudsætninger, der er anført i det husstandsomdelte informationsmateriale april 2025, som er udsendt forud for det ekstraordinære afdelingsmøde, herunder omfang, økonomi, finansiering og huslejekonsekvenser som følge af gennemførelsen af helhedsplanen.

Afrunding af mødet

Præsentation af helhedsplanen

Historik

Oktober 2020	Beboergodkendelse af skema A
2020-2024	Undersøgelser, radon, statik i boligerne og samlet økonomi
27. juni 2024	Møde mellem Bo42, Kuben Management og Landsbyggefonden, den reviderede økonomi blev drøftet, herunder fastsættelse af nyt huslejeniveau
April 2025	Fremsendelse af invitation til informationsmøde og afstemningsmøde – udlevering af informationsmateriale samt genhusningsfolder
5. maj 2025	Informationsmøde forud for afstemningen
I dag, 14. maj 2025	Ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning om helhedsplan

Formål med helhedsplanen

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

Helhedsplanens indhold

Udvendige arbejder:

Tage udskiftes/ renoveres i det omfang det er nødvendigt

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.

30 boliger bliver 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 overflader og installationer og alle værelser indrettes med en venderadius på 1,5 meter.

Tekniske Installationer:

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

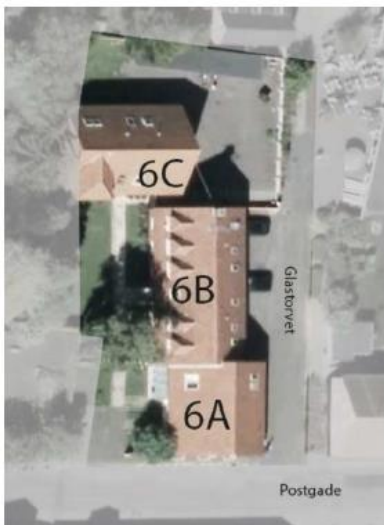
Alle boliger får nyt balanceret ventilationssystem

Alle boliger, undtaget afsnit 9 og 10, får renoveret elinstallationerne.

Afsnitsplanlægning:

Der vil inden hvert afsnits opstart blive holdt møder med afsnittenes beboere hvor renoveringen bliver gennemgået. Der kan være forhold som har ændret sig siden projektet blev prissat og der er i projektet afsat en lille pulje af til "sund fornuft".

Byggeafsnit 01 – Postgade 6A-6C



Afsnittet er opført i 1952 og består af 9 boliger.

De 9 boliger moderniseres og efter renoveringen fastholdes antallet af boliger og indretningen af alle lejemål.

Vaskeriet nedlægges efter renoveringen af hele afdelingen.

Der bliver mulighed for enten vaskemaskine eller opvaskemaskine i køkkenerne efter renovering.



Tiltag i boligen	Tiltag i byggeafsnittet
Nye køkkener og badeværelser	Taget renoveres
Nye gulve i 6 A st. th, 6 A st. tv. og 6 B 1. th. Øvrige boliger får gulve slebet og lakeret.	Døre og vinduer renoveres
Nye installationer (el og VVS)	Revner udbedres i fundamenter
Balanceret ventilation	Renovering af kælder og radontætning mv. (inkl. kloak)
Tilslutning til fjernvarme	

Byggeafsnit 02 – Dyrlæge Jürgensensgade 2-30



Tiltag i boligen	Tiltag i byggeafsnittet
Nye køkkener og badeværelser	Nyt tag
Nye gulve i alle boliger	Nye vinduer og terrassedøre
Nye installationer (el og VVS)	Radontætning
Balanceret ventilation	Nye udvendige trapper
Tilslutning til fjernvarme	

Afsnittet er bygget i 1976 og består af 13 boliger.

Efter renoveringen vil der være 15 boliger, da der opdeles to boliger til fire nye boliger. De to boliger der opdeles er på 135 m². De opdeles til 3-værelsesboliger på hhv. 65m² og 70m².

Boligerne i nummer 2, 4 og 10 bliver til tilgængelighedsboliger. Resten af boligerne, 8 stk. moderniseres.

Byggeafsnit 03 – Dyrlæge Jürgensensgade 25-35



Afsnittet består af 12 boliger opført i 1983.

Efter renoveringen vil der forsat være 12 boliger.

De 2-værelsesboliger i stueetagerne bliver til tilgængelighedsboliger og de resterende boliger bliver moderniseret.

Tiltag i boligen	Tiltag i byggeafsnittet
Nye køkkener og badeværelser	Nyt tag inkl. ovenlysvinduer
Nye gulve i alle boliger og ny terrassedøre	Tagrende og nedløbsrør skiftes
Nye installationer (el og VVS)	Svindrevner udbedres i sokler
Balanceret ventilation	Vindtræksbånd i tagkonstruktion (stabiliserende)
Tilslutning til fjernvarme	Radontætning

Byggeafsnit 04 – Lindevej 7-17



Afsnittet består af 6 boliger opført i 1986.

Efter renoveringen er der fortsat 6 boliger. Alle 6 boliger ombygges til tilgængelighedsboliger.

Tiltag i boligen	Tiltag i byggeafsnittet
Nye køkkener og badeværelser	Tage renoveres
Nye gulve i alle boliger og ny terrassedøre	Nye tagrender og nedløbsrør
Nye installationer (el og VVS)	Vinduer renoveres
Balanceret ventilation	Svindrevner udbedres i sokler
Tilslutning til fjernvarme	Radontætning

Byggeafsnit 05 – Gulehaldstræde 1-9



Afsnittet består af 10 boliger opført i 1987. Efter renoveringen er der fortsat 10 boliger.

Fire af afdelingens boliger i stueetagen bliver omdannet til tilgængelighedsboliger (nummer 3-9). Resten af boligerne moderniseres.

Tiltag i boligen	Tiltag i byggeafsnittet
Nye køkkener og badeværelser	Nyt tag inkl. efterisolering
Nye gulve i boliger i stueetagen. Øvrige boliger får gulve slebet og lakeret.	Nye tagrender og nedløbsrør
Nye installationer (el og VVS)	Nye vinduer og døre
Balanceret ventilation	Etablering af omfangsdræn
Tilslutning til fjernvarme	Radontætning

Byggeafsnit 06 – Norre Bakke 3A-3D



Afsnittet består af 4 stk. 2-værelses boliger på 60 m² og er opført i 1988. Efter renoveringen er der fortsat 4 boliger. De 4 boliger moderniseres.

Tiltag i boligen	Tiltag i byggeafsnittet
Nye køkkener og badeværelser	Nyt tag inkl. efterisolering
Nye gulve i alle boliger	Nye tagrender og nedløbsrør
Nye installationer (el og VVS)	Revner i facader og sokkel udbedres
Balanceret ventilation	Radontætning
Tilslutning til fjernvarme	

Byggeafsnit 07 – Ahornvej 1-17



Afsnittet er opført i 1990 og består af 9 boliger.
De 9 boliger ombygges til tilgængelighedsboliger.

Tiltag i boligen	Tiltag i byggeafsnittet
Nye køkkener og badeværelser	Efterisolering af tag
Nye gulve i alle boliger	Nye vinduer og entre- og terrassedøre
Nye installationer (el og VVS)	Revner i sokler udbedres
Balanceret ventilation	Niveaufri adgang
Tilslutning til fjernvarme	Radontætning

Byggeafsnit 08 – Byfogedbakken 2A-2B



Afsnittet består af 7 boliger opført i 1877 .

Efter renoveringen vil der være 6 boliger, da to boliger sammenlægges til en enkelt bolig. Den sammenlagte bolig vil herefter være 88,5 m².

Resten af boligerne, 5 stk. moderniseres.

Tiltag i boligen	Tiltag i byggeafsnittet
Nye køkkener og badeværelser	Nyt tag inkl. kvistrenovering, nedløbsrør mv.
Ovenlysvinduer	Udbedring af skader på sokler
Nye gulve i alle boliger	Revner og pudsskader i facade og den vestlige gavl udbedres
Tilslutning til fjernvarme	Kælderrenovering
Balanceret ventilation	Vinduer, facadedøre og terrassedøre renoveres
Trapperum males mv.	Radontætning

Byggeafsnit 09 – Otto Holst Bakke 3-17



Afsnittet består af 8 boliger opført i 1850. Boligerne moderniseres og efter renoveringen er der fortsat 8 boliger.



Tiltag i boligen	Tiltag i byggeafsnittet
Nye køkkener og badeværelser	Nyt tag
Nye gulve i alle boliger	Nye terrassedøre
Tilslutning til fjernvarme	Renovering af sokler og kældertrapper
Balanceret ventilation	Radontætning

Byggeafsnit 10 – Gryneparken 86-94



Tiltag i boligen	Tiltag i byggeafsnittet
Nye køkkener	Udskiftning af ventilationsaggregat
Nye badeværelse og gulve mv. i tilgængelige boliger i nr. 86 og nr. 94.	Radontætning
Øvrige boliger får ny sanitet på badeværelser	
Etablering af varmepumpe	Udbedring svindrevner og afskalninger i sokkelpuds
Balanceret ventilation	Drivhuset nedrives og erstattes af nyt mindre drivhus

Afsnittet er opført i 1991 og består af 5 boliger.

To 3-værelsesboliger bliver omdannet til tilgængelighedsboliger, i disse boliger laves der foruden de øvrige tiltag nye badeværelser og gulve. Dette gælder for nummer 86 og nummer 94.

De øvrige boliger, 3 stk. moderniseres.

Tidsplan

Tidsplan - Etape 1 og 2

TIDSPUNKT	AKTIVITET
30. april 2025	Behandling af skema B i Bo42s bestyrelse
5. maj 2025	Beboerinformationsmøde
14. maj 2025	Ekstraordinært afdelingsmøde
Juni 2025	Behandling af skema B i Bornholms Regionskommune og Landsbyggefonden
Juli (uge 28) 2025	Midlertidigt genhusningskontor
August 2025	Beboermøde inden byggeopstart
August 2025 (uge 35)	Genhusning etape 1
September 2025	Byggestart etape 1 (Norre Bakke 3A-3D)
Oktober 2025	Byggestart etape 2 (Postgade 6A-6C)

I dag



Forventet tidsplan – Etape 3-10

TIDSPUNKT	AKTIVITET
April 2026	Forventet byggestart etape 3 (Lindevej 7-17)
August 2026	Forventet byggestart etape 4 (Ahornvej 1-17)
December 2026	Forventet byggestart etape 5 (Dyrlæge Jürgensensgade 2-10)
Maj 2027	Forventet byggestart etape 6 (Dyrlæge Jürgensensgade 16-30)
September 2027	Forventet byggestart etape 7 (Dyrlæge Jürgensensgade 25-35)
Juni 2028	Forventet byggestart etape 8 (Gryneparken 86-94)
Oktober 2028	Forventet byggestart etape 9 (Gulehaldstræde)
Juni 2029	Forventet byggestart etape 10 (Otto Holst Bakke 3-17)
Oktober 2029	Forventet byggestart etape 11 (Byfogedbakken 2A-2B)
Maj 2030	Aflevering

Der afholdes særsilt
beboermøde inden
opstart af etaperne!

Økonomi og finansiering

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.

Økonomi fra skema A til skema B

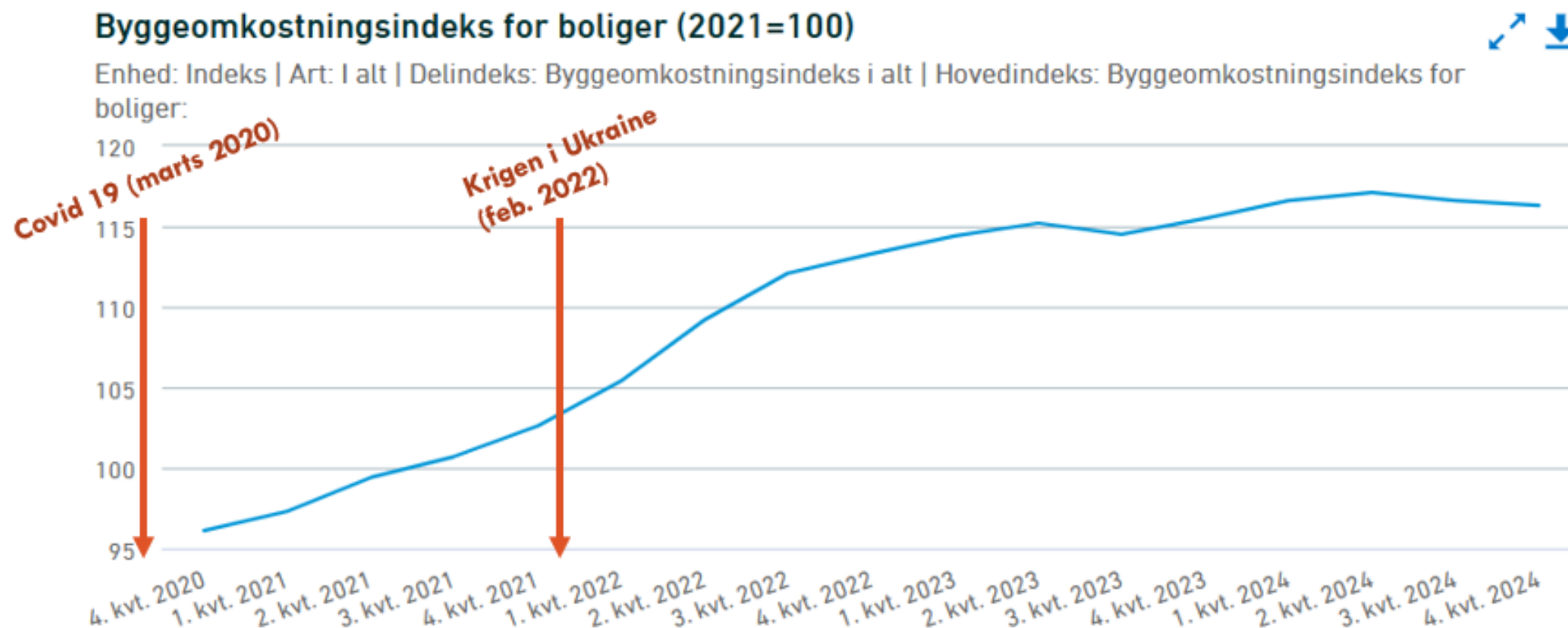
Specifikation	Skema A inkl. moms		Skema B inkl. moms		Ændring
Gruppe 1-arbejder	Kr. mio.	49,145	Kr. mio.	65,326	Kr. mio. 16,181
Gruppe 2-arbejder	Kr. mio.	8,000	Kr. mio.	8,000	Kr. mio. 0
Gruppe 3-arbejder	Kr. mio.	40,527	Kr. mio.	101,598	Kr. mio. 61,071
I alt	Kr. mio.	97,672	Kr. mio.	174,924	Kr. mio. 77,252

Hvor kommer pengene fra?

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

FINANSIERING	
Støttede realkreditlån via LBF	65.326 t.kr.
Tilskud fra LBF	1.660 t.kr.
Tilskud fra Bo42	1.560 t.kr.
Kapitaltilførsel	0,500 t.kr.
Afdelingens henlæggelser	11.000 t.kr.
Reguleringskonto	8.000 t.kr.
Ustøttede realkreditlån	86.878 t.kr.
I alt	174,924 t.kr.

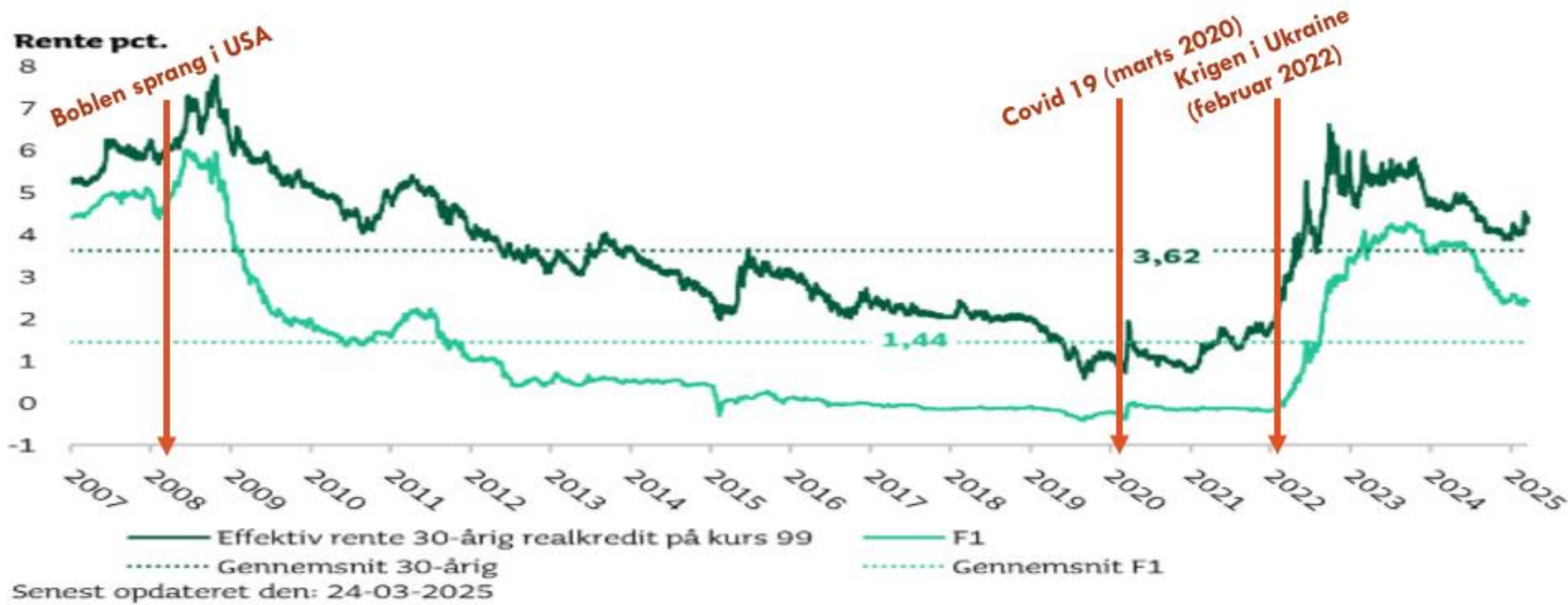
Hvad har påvirket økonomien?



Hvad har påvirket finansieringen?

Renteudvikling

Renteudviklingen på realkreditlån siden 2007 - henholdsvis et fastforrentet 30-årigt obligationslån og et rentetilpasningslån med årlig rentetilpasning (F1):



En bæredygtig leje sikres bl.a. ved:

- Støtte til billige støttede realkreditlån via Landsbyggefonden (LBF)
- Løbende driftsstøtte fra LBF
- Fritagelse fra indbetaling af udamortiserede låneydelser til dispositionsfonden
- Årlige besparelser efter gennemført Helhedsplan på driftsbudgettet
- Lokal ydelsesstøtte fra Bo42

Lejekonsekvenser

Udgifter	Årlig betaling
Støttede realkreditlån (ca. 65,326 t.kr.)	2.155 t.kr.
Ustøttede realkreditlån (ca. 86,878 t.kr.)	5.009 t.kr.
Udgifter i alt (lån ca. 146,924 t.kr.)	7.164 t.kr.

Lejenedsættelsen udgør i gennemsnit 72 kr. pr. m²

Betaling af vand individuelt kommer først ved helhedsplanens afslutning og udgør ca. 35 kr. pr. m².

"Indtægter"	Årligt
Besparelser driftsbudget (Svaneke)	1.525 t.kr.
Fritagelse - indbetaling til dispositionsfond udamortiseret ydelser	0.539 t.kr.
Lokal ydelsesstøtte (Bo42) *	3.882 t.kr.
Driftsstøtte (LBF/Bo42) **	1.666 t.kr.
Driftsbesparelse, fritagelser, ydelsesstøtte og driftsstøtte i alt	7.612 t.kr.
Lejenedsættelse (7 % i gennemsnit)	-0.448 t.kr.
"Indtægter" i alt	7.164 t.kr.
* Støtten udbetales som et lån til afdelingen. Bo42 kan pålægge afdelingen aftrapning af støtten, når Bo42 måtte vurdere at afdelingens økonomi tillader det.	
** LBF har fastsat en aftrapning på kr. 9,00 pr. m2/år.	

Uden støtte fra LBF og Bo42

- Afdelingens behov for vedligeholdelse inden for en kortere årrække er estimeret til 37,3 mio. kr.

Anslåede udgifter	
Tage	kr. 18,7 mio.
Facade, vinduer og døre	kr. 6,8 mio.
Kælder, fundamenter & afløb	kr. 11,8 mio.
<u>I alt</u>	<u>kr. 37,3 mio.</u>

- Hvis afdelingen skal betale uden støtte fra Landsbyggefonden og Bo42 vil dette medføre en huslejestigning på 25 % svarende til en gennemsnitlig husleje på 1.347 kr. pr. m2. pr. år. *
- Der laves dermed ikke indvendig vedligeholdelse i form af nye badeværelser, køkkener eller ny varmeløsning

Genhusning

Genhusning siden sidst!

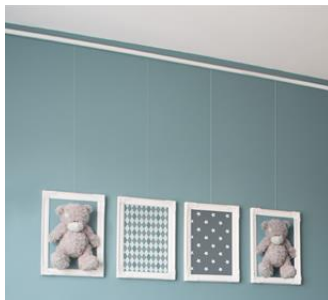
- Hjælp os gerne!

Det er meget vigtigt at vi snarest muligt modtager dit genhusningsskema og samtykkeerklæring.

Vi mangler stadig skemaer fra 46 beboere.

- Informationsmøde afholdes 2 dage i uge 28 med Sofie og Gitte
Du får nærmere besked.

- Pavilloner:
- Gallerilister til ophæng –
- Støttegreb ved toiletter –
- Separat bi-måler



Genhusningsteamet



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

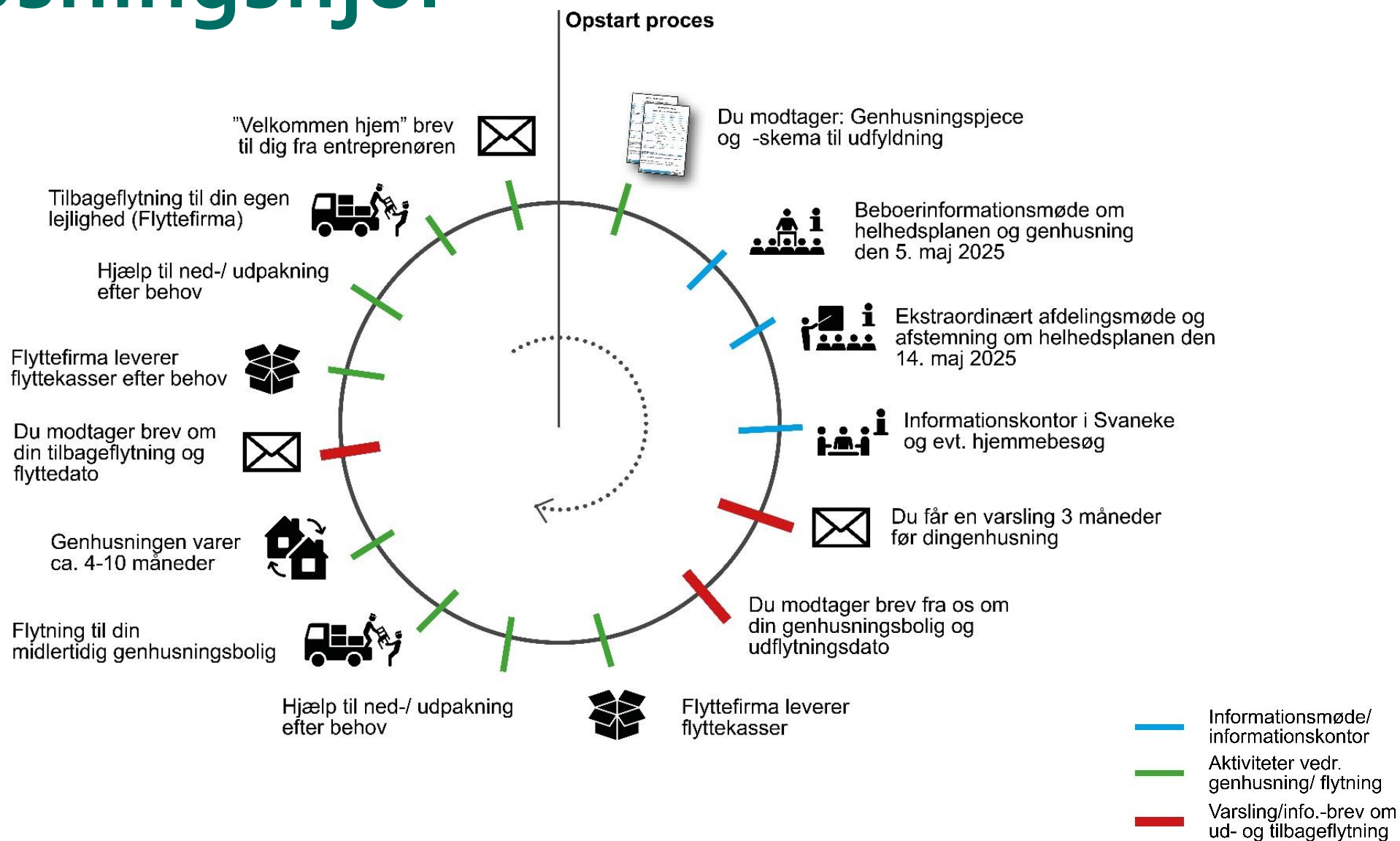


Sofie
Mobil: 2147 4530
E-mail: soeh@kubenman.dk

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



Genhusningshjul



Pavilloner – ny beliggenhed



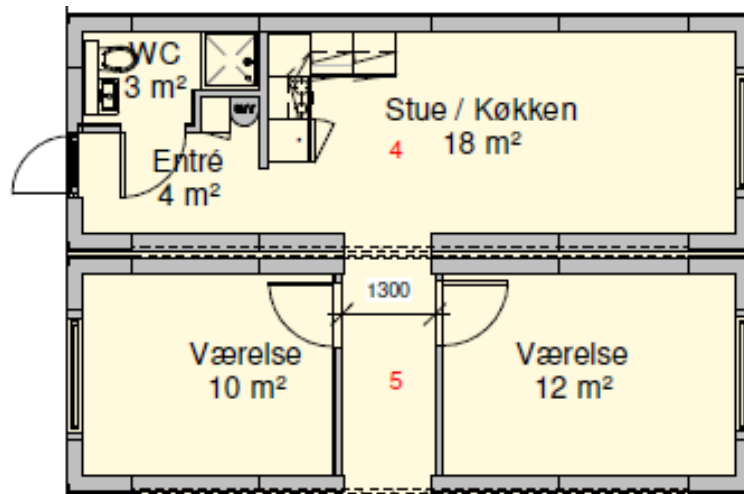
Søndergade



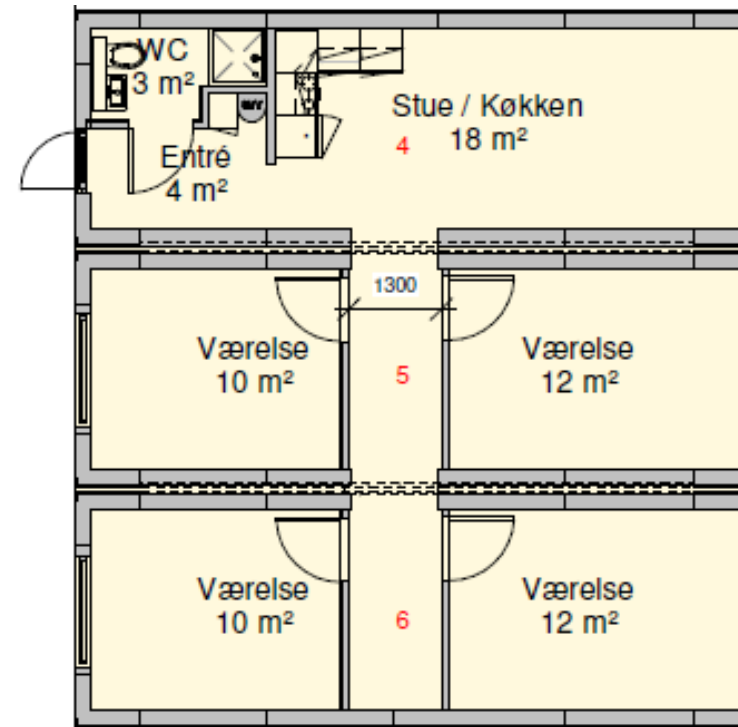
Gryneparken



Pavillonplaner - eksempler



Eksempel på 3V pavillon - 64 m²



Eksempel på 4V pavillon - 96 m²

Spørgsmål?

Afstemning

Afstemningstema

Godkendelse af helhedsplanen med de forudsætninger, der er anført i det husstandsomdelte informationsmateriale april 2025 herunder omfang, økonomi, finansiering og huslejekonsekvenser som følge af gennemførelsen af helhedsplanen

Afstemningsresultat

JA-stemmer xx stk.

NEJ-stemmer xx stk.

Blanke-stemmer xx stk.



Tak for i aftern!