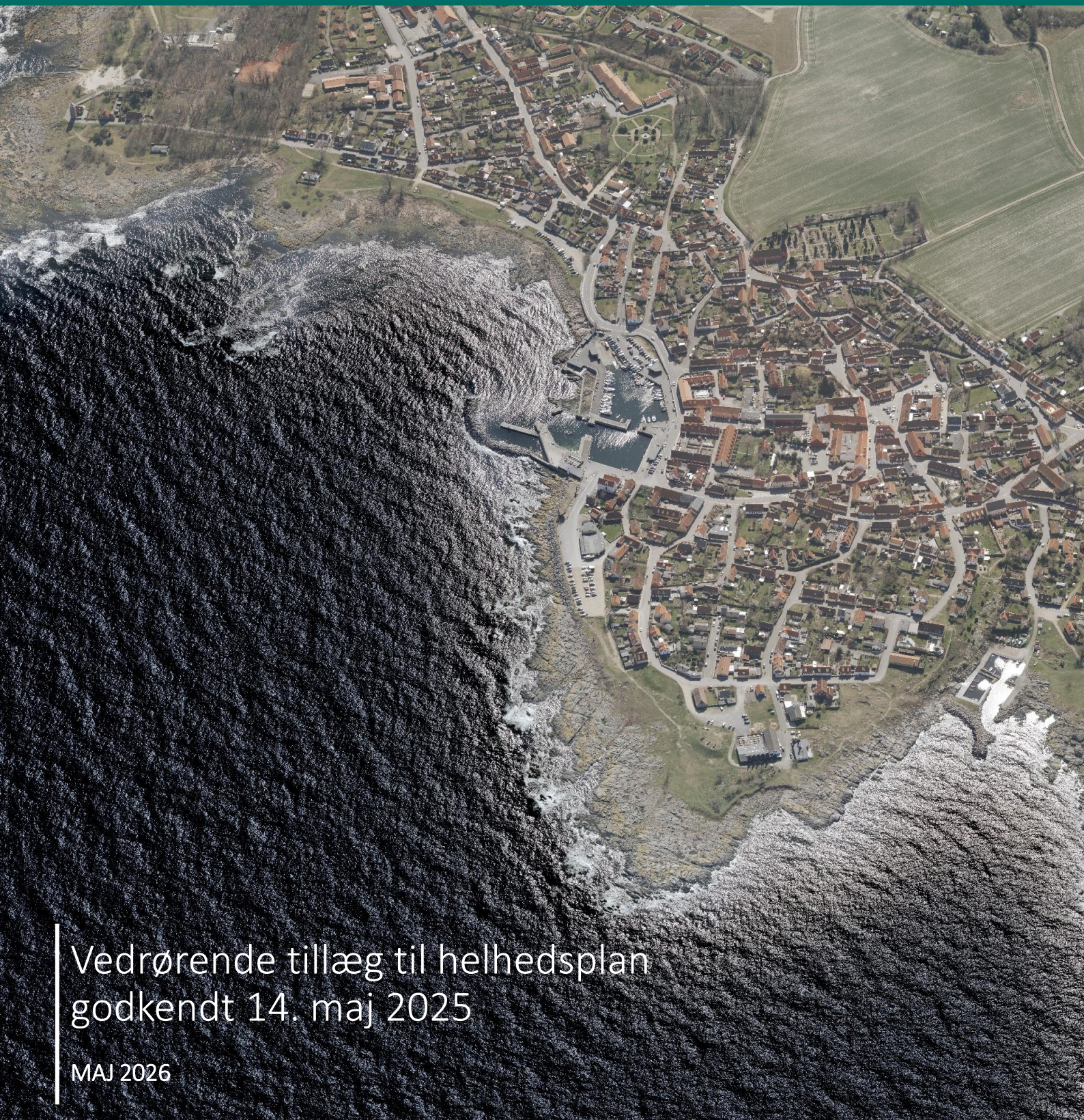


# Bo42 - Afdeling Svaneke

## INFORMATIONSMATERIALE



Vedrørende tillæg til helhedsplan  
godkendt 14. maj 2025

MAJ 2026

Bo42

NRGI KUBEN  
MANAGEMENT

RENOVERING AF AFDELING SVANEKE

## INDLEDNING

Bo42 indkalder til et ekstraordinært afdelingsmøde, fordi der ønskes gennemført tre ændringer i helhedsplanen. Det drejer sig om ændringer i forhold til følgende:

- Byfogedbakken 2A-2B
- Gryneparken 86-94
- Oprettelsen af individuelle haver

Ændringerne er af en karakter, som kræver godkendelse af afdelingen – på samme måde som da helhedsplanen oprindeligt blev godkendt af jer beboere i forbindelse med Skema A og Skema B. Dertil vil de to førstnævnte forslag medføre en huslejestigning i de to pågældende byggeafsnit. Huslejen i de resterende boligafsnit vil **ikke** blive påvirket.

Ændringsforslagene er opstået på baggrund af dialog med de berørte beboere, anbefalinger fra de tekniske rådgivere samt input fra projektets

bygherrerådgivere. Projektets parter er undervejs i processen blevet klogere, og ændringerne foreslås for fortsat at sikre, at afdelingen også fremover får boliger af god kvalitet. Samtidig lægges der vægt på i højere grad at bevare de enkelte boligafsnits særlige kvaliteter end i det tidligere godkendte projekt. I alle tre forslag er både den kortsigtede og langsigtede økonomi naturligvis også et centralt hensyn.

To af de tre foreslåede ændringer vedrører kun beboere i bestemte boligafsnit. Ændringerne skal dog godkendes af hele afdelingen, da alle 10 boligafsnit tilsammen udgør én samlet boligafdeling.

Senere i materialet kan du læse mere om, hvordan der stemmes, og hvad der konkret stemmes om. For oplysninger om selve det ekstraordinære afdelingsmøde henvises der primært til den særskilte indkaldelse.



*Fremskridt i Postgade*



*Nyt tag i Postgade*

# STATUS PÅ HELHEDSPLANEN

Færdig bolig i  
Norre Bakke

## Afsluttede boligafsnit - Norre Bakke 3A-3D

Renoveringen på Norre Bakke er nu gennemført med et rigtig godt resultat. Arbejdet er gennemført i et godt samarbejde mellem alle parter, tidsplanen er fulgt, og økonomien har holdt sig inden for de aftalte og forventede rammer. I forbindelse med afleveringen har bygherreudvalget gennemgået resultatet sammen med de tekniske rådgivere. Samlet set vurderes arbejdet som både tilfredsstillende og solidt. De udvendige malerarbejder har afventet til de kan udføres når vejret er blevet varmere.

## Igangværende boligafsnit - Postgade 6A-6C og Lindevej 7-17

Arbejdet i Postgade er godt på vej mod sin afslutning. Undervejs i projektet er der opstået enkelte uforudsete forhold, blandt andet fundet af en nedgravet olietank samt enkelte tagspær, der måtte udskiftes. Sådanne fund kan forekomme i ældre bebyggelser, men de er blevet håndteret uden betydning for projektets samlede fremdrift. De nødvendige ekstraarbejder ligger desuden inden for det forventede niveau.

På Lindevej er renoveringen så småt begyndt, og opstarten forløber som planlagt.



## Genhusning og pavilloner

De beboere, der er genhuset i pavillonerne har generelt udtrykt tilfredshed, og vi har fortsat fokus på at sikre, at både genhusningsprocessen og opholdet i pavillonerne forløber så godt som muligt. Beboerne i Norre Bakke er allerede flyttet ud af pavillonerne og tilbage i deres færdigrenoverede boliger. Det har betydet, at beboerne fra Lindevej efter påske har kunnet flytte ind i genhusningspavillonerne ved Grynebakken. Processen har ikke været uden udfordringer, og de første beboere har til tider måttet udvise tålmodighed. Vi håber og forventer, at de største opstartsvanskeligheder nu er overstået.

Har du spørgsmål til genhusningsprocessen, så er du velkommen til at kontakte Kuben Managements genhusningsrådgiver Gitte Buhl Clausen på [gbc@kubenman.dk](mailto:gbc@kubenman.dk) eller på 2893 3721 mellem 9-15.



## BYFOGEDBAKKEN 2A-2B

### Hvad foreslås der?

For Byfogedbakken foreslås en ændret løsning, som adskiller sig væsentligt fra den oprindelige helhedsplan. Løsningen bygger på helt nye skitser og tegninger for bygningen.

- Facade mod Byfogedbakken bevares og renoveres.
- Facaden mod gården samt gavlen nedrives, og der opføres en ny udbygning mod gårdrummet.
- Den nye udbygning udføres i et nutidigt formsprog, der er tilpasset Svaneke bymidtes materialer, dimensioner og farver.
- Indretningen ændres fra utidssvarende boliger til fem nye, moderne boliger i to etager.
- Der etableres opbevaringsplads for beboerne både i boligerne og i skure på terræn i stedet for i kælderen, som nedlægges



*Illustration af forslaget set fra gården.*

## BYFOGEDBAKKEN 2A-2B

### Hvorfor foreslås ændringen?

I takt med arbejdet med helhedsplanen og den videre projektering er det blevet stadig tydeligere, at Byfogedbakken adskiller sig fra de øvrige bygninger i afdelingen. Omfanget af de byggetekniske udfordringer i afsnittet er blevet klarere undervejs i processen, og det har givet anledning til at revurdere den oprindelige løsning.

Den oprindelige plan efterlod både tekniske og økonomiske usikkerheder i forhold til, om resultatet på længere sigt ville blive tilfredsstillende og driftssikkert. Samtidig er der ingen mulighed for frasalg eller nedrivning, hvilket har begrænset handlemulighederne.

Efter dialog mellem Bo42, bygherrerådgiver og de tekniske rådgivere er der derfor arbejdet videre med en løsning, der:

- reducerer usikkerheder i selve renoveringsprocessen
- giver en mere robust og langsigtet løsning - også økonomisk
- skaber færre, men bedre og mere tidssvarende boliger
- bevarer facaden mod Svaneke og dermed bygningens betydning i bymiljøet

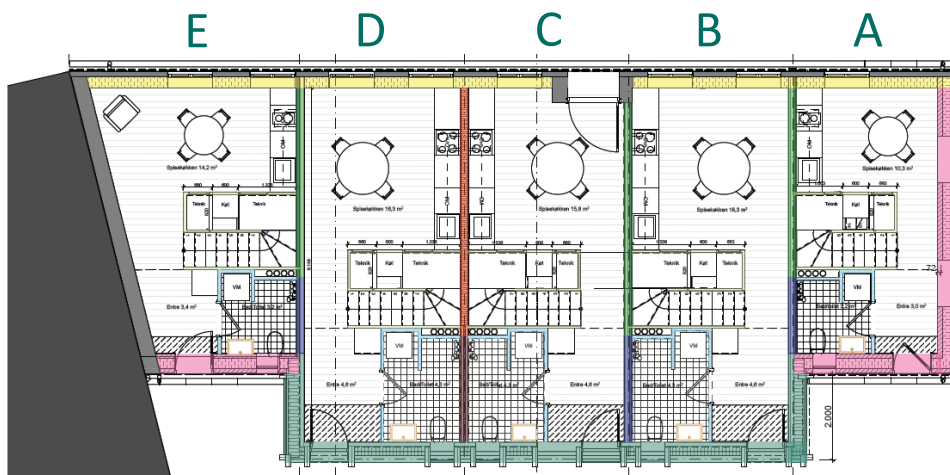
Den foreslåede fornyelse vurderes samlet set som den økonomisk mest ansvarlige løsning med den mindste risiko for uforudsete problemer under og efter udførelsen.

Løsningen har desuden været forelagt bevaringssektionen i Bornholms Regionskommune, som bakker fuldt op om projektet. Det samme gælder Landsbyggefonden, der har tilkendegivet opbakning til den gennemgribende fornyelse.

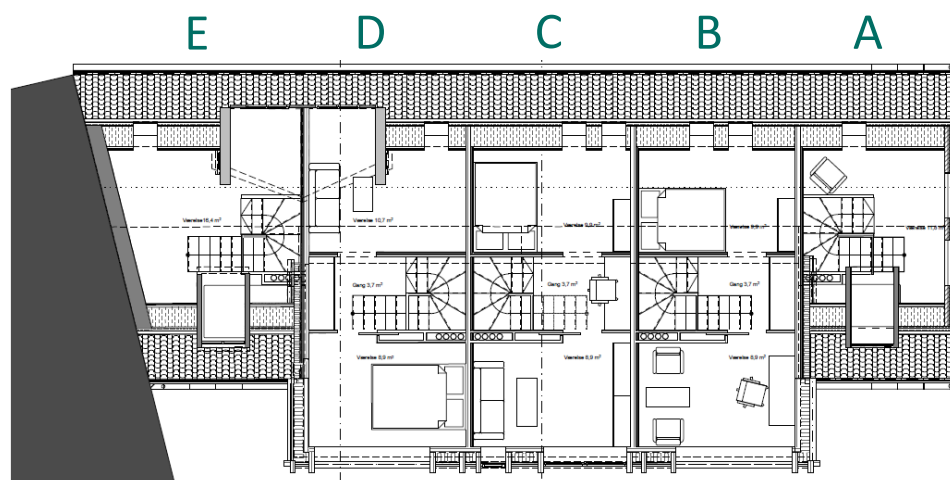


*Illustration af forslaget set fra gaden hvor det ses at bygningens facade mod vejen bevares.*

## BYFOGEDBAKKEN 2A-2B



Forslagets  
plantegning af  
stueetagen på de  
fem boliger.



Forslagets  
plantegning af  
overetagen på  
de fem boliger.

### Hvad er konsekvenserne af ændringen?

#### For beboere i Byfogedbakken 2A-2B

Forslaget betyder, at huslejen ændrer sig, da der er tale om helt nye boliger med en anden indretning med andre arealer end i dag.

**Huslejen forventes at blive 1.300 kr./m<sup>2</sup>/år i 2026-priser.**

#### For beboere i andre boligafsnit

Forslaget har ingen betydning for huslejen i øvrige boligafsnit.

Samtidig bidrager løsningen til lavere økonomisk usikkerhed for afdelingen som helhed, da der vælges en løsning med færre risici i både under renoveringen og i den fremadrettede drift.

Bolig	Areal	Husleje per m <sup>2</sup> per år	Husleje per måned
A	43 m <sup>2</sup>	1.300 kr.	4.658 kr.
B	64 m <sup>2</sup>	1.300 kr.	6.933 kr.
C	64 m <sup>2</sup>	1.300 kr.	6.933 kr.
D	66 m <sup>2</sup>	1.300 kr.	7.150 kr.
E	53 m <sup>2</sup>	1.300 kr.	5.742 kr.

# GRYNEPARKEN 86-94

## Hvad foreslås der?

Der foreslås en ændring i helhedsplanen, som betyder, at drivhuset i Gryneparken kan bevares og fornyes i sin oprindelige størrelse og funktion – ikke blot som klimaskærm, men igen som et fælles opholdsrum.

Der er udarbejdet nye skitser og tegninger, som viser et gennemgribende, men respektfuldt løft af drivhuset.

Forslaget har ingen betydning for de planlagte arbejder i de enkelte boliger.

Forslaget indeholder blandt andet:

- Udskiftning af eksisterende plastplader til 2-lags klart glas i både tag og facader
- Fjernelse af den eksisterende betonkumme midt i rummet, så drivhuset bliver mere åbent og anvendeligt
- Etablering af ny muret sokkel – om muligt i genbrugstegl fra Byfogedbakken

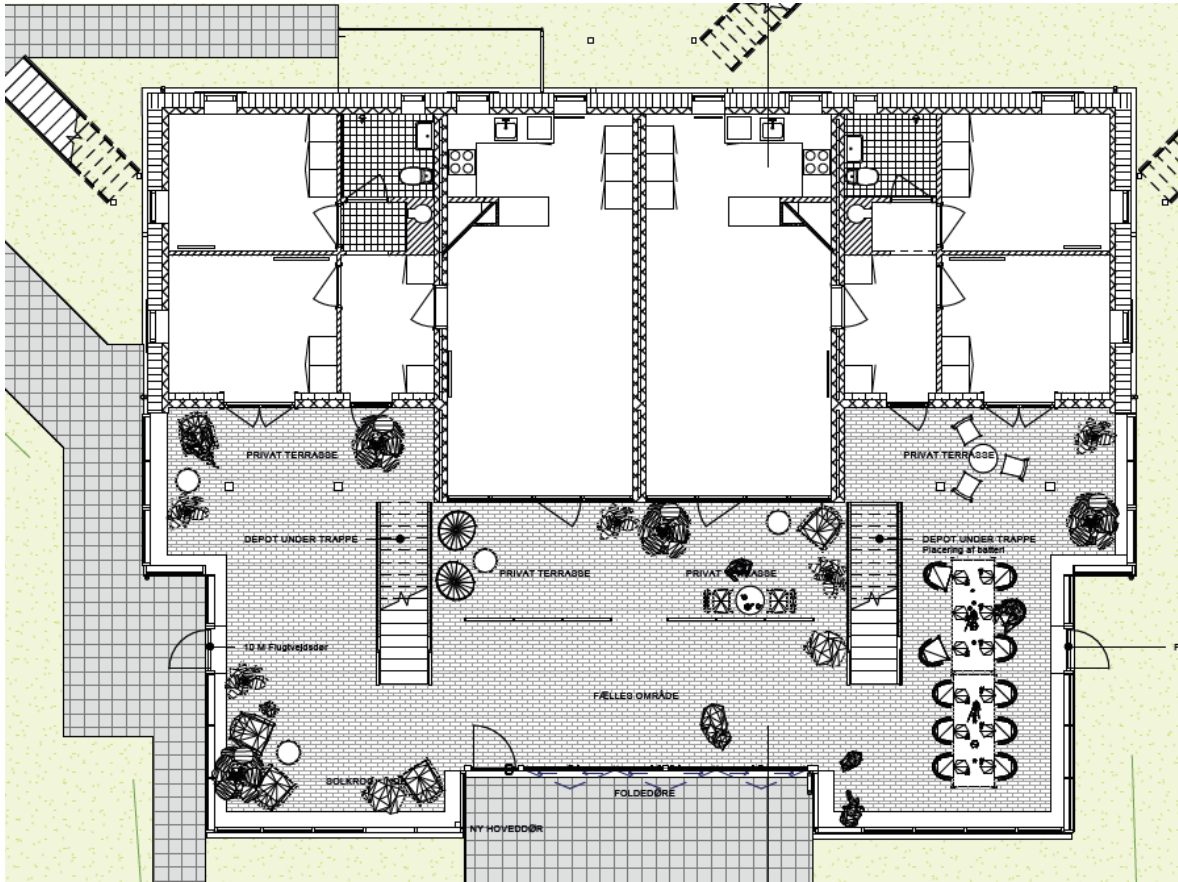
- Flytning af indgangen til midt på langsiden mod haven for at skabe bedre zoner og anvendelighed
- Genanvendelse af den eksisterende bærende konstruktion, men suppleret med ny bærende konstruktion
- Nyt gulv i betonfliser og – om muligt – genbrugte teglklinker fra Byfogedbakken 2A-2B
- Der arbejdes på løsninger med opluk i facade og tag for bedre udluftning og temperaturstyring i de varme sommermåneder.

Samlet set opdateres drivhuset konstruktivt, energimæssigt og vedligeholdelsesmæssigt, samtidig med at de oprindelige fællesskabsintentioner fastholdes.



*Illustration af forslaget. Bemærk at illustrationen mangler forventet forstærkning af taget i form af træsøjler.*

## GRYNEPARKEN 86-94



Plantegning af forslaget. Bemærk at hovedindgangen er flyttet fra venstre side til midten.



Illustration af forslaget. Bemærk at illustrationen mangler forventet forstærkning af taget i form af træsøjler

## GRYNEPARKEN 86-94

### Hvorfor foreslås ændringen?

I den oprindeligt vedtagne helhedsplan var drivhuset reduceret væsentligt i areal og funktion, blandt andet fordi drivhuset gennem en årrække havde haft et stort vedligeholdelseefterslæb.

Siden har både Bo42 og beboerne udtrykt et klart ønske om at bevare og videreudvikle drivhuset som et særligt fællesrum, der understøtter afsnittets identitet og fællesskab.

Efter fornyet dialog med Landsbyggefonden er det blevet muligt at arbejde videre med en renoveret udgave af drivhuset i sin oprindelige størrelse, eventuelt suppleret med ekstern fondsstøtte.

Det har åbnet for en løsning, hvor:

- den eksisterende struktur og materialer i vidt omfang kan genanvendes
- midlerne bruges på gode, langtidsholdbare løsninger, som der er

reel interesse for

- drivhuset igen bliver et aktivt og anvendeligt fællesrum

For at sikre, at løsningen afspejler beboernes behov, blev der afholdt dialogmøde med beboerne i Gryneparken i oktober 2025. Her blev der drøftet mange gode forslag og ønsker. På baggrund af input fra mødet har Nova5 Arkitekter udarbejdet det foreliggende skitseforslag, som efterfølgende er præsenteret på et opfølgende beboermøde i foråret 2026. Her var der stor tilfredshed med forslaget blandt de fremmødte beboere fra boligafsnittet.

Samlet set vurderes forslaget som en mere meningsfuld, bæredygtig og ansvarlig løsning, der både styrker fællesskabet, udnytter ressourcerne bedst muligt og bevarer de oprindelige tanker og ønsker ved afsnittets arkitektur i stedet for at afvikle dem.

### Hvad er konsekvenserne af ændringen?

*For beboere i Gryneparken 86-94*

Forslaget indebærer, at boligerne i Gryneparken får et huslejetillæg på **250 kr. per bolig per måned udover deres almindelige husleje**, da der er tale om væsentlige forbedringer af fællesarealer i

afsnittet i form af et opdateret og mere anvendeligt areal.

*For beboere i andre boligafsnit*

Forslaget har ingen huslejemæssige konsekvenser for beboere i andre boligafsnit i afdelingen.

	Godkendt husleje (2025-tal)	Tillæg for renoveret fællesareal	Husleje efter renovering (2025-tal)
Gryneparken 86	6.447 kr.	250 kr.	6.697 kr.
Gryneparken 88	6.308 kr.	250 kr.	6.558 kr.
Gryneparken 90	8.058 kr.	250 kr.	8.308 kr.
Gryneparken 92	6.308 kr.	250 kr.	6.558 kr.
Gryneparken 94	6.447 kr.	250 kr.	6.697 kr.



# HAYER

## Hvad ændrer sig?

Der foreslås en ændring i helhedsplanen. Det betyder, at den planlagte opdeling af fællesarealer til private haver ikke bliver gennemført. De udendørs arealer bliver derfor ved med at være som i dag. De steder, hvor der allerede er privat brugsret til et udendørs areal, beholder man den. Men der bliver ikke tildelt ny

privat brugsret til udendørs arealer via helhedsplanen, hvis ændringen godkendes.

## Hvorfor foreslås ændringen?

Bo42 ønsker at sikre Afdeling Svaneke som et attraktivt sted at bo med gode og tidssvarende boliger, der appellerer til en bred målgruppe. Ved at ændre beslutningen om individuelle haver og i stedet opretholde de eksisterende fællesarealer sikrer Bo42, at alle beboere i afdelingen, uanset om man bor på 1. sal eller i stueplan, har adgang til varierede,

grønne fællesarealer i umiddelbar nærhed, hvor man kan dyrke fællesskabet på tværs. Derudover undgås det, at beboere i de kommende tilgængelighedsboliger selv skal stå for græsslåning og hækkeklipping i de individuelle haver, da fællesarealerne passes af Bo42

## Hvad er konsekvenserne af ændringen?

Fællesarealerne bliver ved med at være fælles. Det betyder, at nogle boliger får mindre privat råderet udendørs end der var lagt op til, da den oprindelige helhedsplan blev godkendt.

Til gengæld betyder ændringen også, at Bo42 fortsat står for vedligeholdelsen af områderne – og ikke den enkelte beboer.

Bo42 ved, at ændringen kan betyde meget for nogle beboere – men vurderer, at det samlet set er bedst for afdelingen, at opdelingen af de udendørs arealer fortsætter, som den er i dag.

Forslaget vil **ikke** give en direkte ændring af huslejen i nogen boligafsnit.

# FORVENTET TIDSPLAN

## På kort sigt

Hvis beboerne på afdelingsmødet den 3. juni siger ja til den tilrettede helhedsplan, tager Bo42s bestyrelse stilling til ændringerne på deres bestyrelsesmøde den 16. juni. Derefter fremsendes den tilrettede helhedsplan til godkendelse i Bornholms Regionskommune og Landsbyggefonden.

Bemærk, at tidsplanen naturligvis kan ændre sig undervejs, men vi vil orientere jer løbende i nyhedsbreve – og naturligvis i forbindelse med genhusningsprocessen.



*Kun udvendige arbejder udestår i Norre Bakke*

## Den resterende reoveringsperiode

Tidspunkt	Aktivitet
2026 august	Forventet byggestart Ahornvej 1-17
2026 november	Forventet byggestart Dyrlæge Jürgensensgade 2-10
2027 juni	Forventet byggestart Dyrlæge Jürgensensgade 16-30
2028 januar	Forventet byggestart Dyrlæge Jürgensensgade 25-35
2028 april	Forventet byggestart Otto Holst Bakke 3-17
2028 september	Forventet byggestart Byfogedbakken 2A-2B
2028 oktober	Forventet byggestart Gryneparken 86-94
2029 januar	Forventet byggestart Gulehaldstræde 1-9
2029 ultimo	Forventet endelig aflevering
2030 primo	Forventet godkendelse af Skema C – reoveringens regnskab

## EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

De foreslåede ændringer til helhedsplanen vil som nævnt blive sat til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde. Herunder vil du kort kunne læse nogle centrale pointer om proceduren til mødet.

### *Vi gennemgår forslaget*

På mødet bliver de reviderede dele af helhedsplanen naturligvis præsenteret for alle beboere. Herunder vil det blive forklaret, præcist hvad der ændrer sig – og hvad det har af betydning for beboerne.

### *Du kan stille spørgsmål*

Der er tid til spørgsmål og uddybninger, så alle kan få afklaret det, de er i tvivl om, før der stemmes.

### *Selve afstemningen*

Når gennemgangen og spørgsmålene er afsluttet, så starter afstemningen.

Afstemningen vil være skriftlig, hvor alle får udleveret en stemmeseddel.

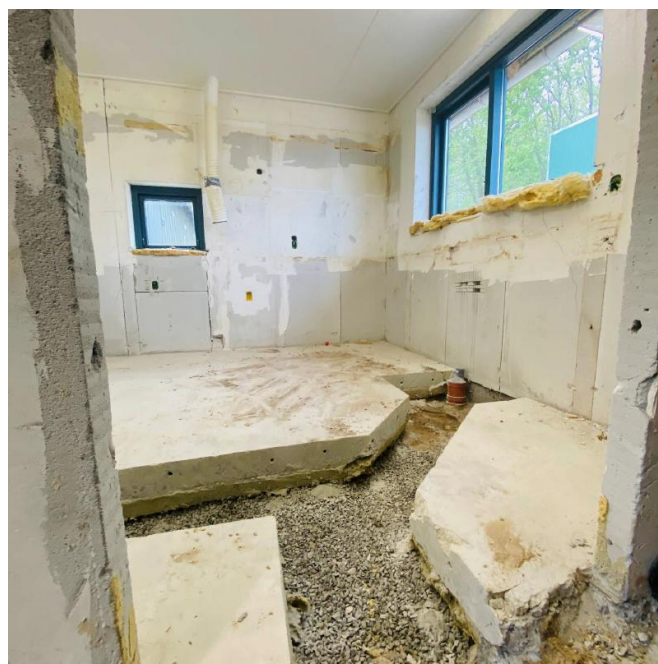
På stemmesedlen vil det fremgå, at afstemningen handler om, hvorvidt afdelingens beboere vil sige 'Ja' eller 'Nej' til de reviderede dele af helhedsplanen som præsenteret her i materialet. Der stemmes om alle tre forslag på en gang. Det er derfor ikke muligt at stemme 'Ja' til nogen forslag og 'Nej' til andre.

### *Resultatet og næste skridt*

Resultatet af afstemningen bliver oplyst på mødet og skrevet ind i referatet. Hvis ændringerne vedtages, går arbejdet videre med den næste formelle godkendelse i Bo42s bestyrelse og den videre planlægning.



*Udvendigt fremdrift ved Lindevej*



*Indvendige arbejder i Lindevej*