



Referat

Ekstraordinært afdelingsmøde i Afdeling 56

20. februar 2023, kl. 18.30

Afdelingsformand Lene Fuglsang Fassel bød de fremmødte velkommen.

Udover 56 beboere (46 husstande) deltog repræsentanter fra bestyrelsen, administrationen og ejendomskontoret samt Stine Jensen, Søren Peter Nielsen og Jakob Murning fra Kuben Management A/S.

1. Valg af dirigent. Valg af referent. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet.

Per Carlo Nilsson blev **valgt** som dirigent. Lise Møller Rieck blev **valgt** som referent.

Dirigenten konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt og gennemgik den udsendte dagsorden.

2. Præsentation af helhedsplanens reviderede indhold, overordnede økonomi og huslejekonsekvenser v/Kuben Management A/S.

Stine Jensen fra Kuben Management A/S gav en kort resumé af historik og status på helhedsplanen. Ved entrepriseudbuddet i sommeren 2022 var priserne betydeligt højere end det oprindelige budget, og byggerenterne er også steget meget. Projektets samlede anskaffelsessum er således steget væsentligt siden beboerne stemte ja til helhedsplanen i 2020.

Stine Jensen gennemgik det udsendte informationsmateriale om den tilpassede helhedsplan. Helhedsplanen skal sikre at byggeskader udbedres, bebyggelsen og boligerne fremtidssikres, lejen holdes stabil i fremtiden fordi der ikke opstår akutte renoveringsbehov samt at de nødvendige renoveringer gennemføres til en konkurrencedygtig leje.

Den tilpassede helhedsplan indeholder:

- Nye tage og renovering af tagkviste
- Nye vinduer og indgangsdøre
- Etablering af tilgængelighedsboliger
- Indgangsarealerne hæves svarende til niveaufri adgang ved de opgange, hvor der etableres elevatorer
- Boliger ombygges/sammenlægges for at skabe et mere varieret boligudbud (øges fra 154 til 172 boliger)
- Alle boliger moderniseres med nye køkkener, gulve, installationer, ventilationsanlæg og altaner (Balco-model)
- Tilgængelighedsboliger og boliger der ombygges/sammenlægges får nye badeværelser. De boliger, der bliver moderniseret, vil få renoveret eksisterende badeværelse
- Nyt beboerhus med gæsteværelser. Nuværende gæsteværelser inddrages til beboelse.

Det er primært i forhold til udearealerne at projektet er ændret. Tiltag i udearealer beskrevet i den oprindelige helhedsplan udføres ikke, kun hævelse af indgangsarealerne og ny belysning i området ved de opgange, hvor der etableres elevatorer. Indvendige døre, garderober og hvidevarer udskiftes ikke i moderniseringsboligerne og badeværelser vil blive renoveret ved toiletcisterne.

Den tilpassede helhedsplan inden for en samlet anlægsøkonomi på kr. 328 mio. medfører en lejestigning på 20,8 %.

Landsbyggefonden har øget renoveringsstøtten med kr. 46 mio. og givet tilsagn om brug af midler fra reguleringskontoen til ekstraordinær finansiering af helhedsplanen. Bidrag fra afdelingens henlæggelser øges til kr. 37 mio. mod oprindeligt kr. 15 mio. Endelig har det været nødvendigt at finde besparelser og indarbejde en yderligere lejestigning.

Ebbe Frank gjorde opmærksom på at økonomien er presset, herunder afdelingens henlæggelser til vedligeholdelse, hvorfor der indtil afslutning af byggesagen kun udføres absolut nødvendig vedligeholdelse i boligerne, relateret til klimaskærm, sikkerhed og sundhed.

Afdelingens lejeniveau er aktuelt på kr. 745 pr. m² pr. år. I den oprindelige finansiering var lejen fastsat til et lejeniveau på kr. 800 pr. m² pr. år. Der er behov for en yderligere lejestigning til et lejeniveau på kr. 900 pr. m² pr. år. Derudover vil der blive en ekstra udgift til vand aconto, da der bliver monteret individuelle vandmålere. Lejen bliver varslet foreløbigt, når helhedsplanen er gennemført. Endelig lejefastsættelse sker, når der foreligger et byggeregnskab (skema C). Der vil i byggeperioden kunne ske stigning i lejen på baggrund af driftsbudget.

Den konkurrencedygtige leje er sikret ved bl.a. driftsstøtte fra Landsbyggefonden og lokal ydelsesstøtte fra Bo42. Uden disse tiltag ville lejen være kr. 1.670 pr. m² pr. år.

Der var spørgsmål til genhusning herunder ændring af rækkefølge for opstart og beboelses-pavilloner. Ebbe Frank tilkendegav at ændringen af rækkefølgen ikke er ønsket af Bo42 og kan give udfordringer særligt i forhold til de beboere, der skal genhuses permanent. Ændringer skyldes udefrakommende forhold.

Foreløbig tidsplan for renoveringsprojektet har forventet byggestart i oktober 2023. Der vil blive afholdt beboerinformationsmøde inden byggestart.

3. Godkendelse af den tilpassede helhedsplan Afdeling 56 og den ændrede finansiering herunder yderligere lejestigning.

Den tilpassede helhedsplan for Afdeling 56 og den ændrede finansiering, herunder en lejestigning på 20,8 % blev **godkendt** med 63 stemmer FOR, 23 stemmer IMOD, og 6 BLANKE.

Dirigenten takkede for et godt møde, og afsluttede mødet kl. 20.07.

Lene Fuglsang Fassel takkede ligeledes for et godt møde og takkede dirigenten.

Rønne, den

Rønne, den

Afdelingsformand

Dirigent