



## Afdeling Svaneke

### Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde

### 14. maj 2025, kl. 19.00

Bent Frederiksen bød de fremmødte velkommen med en tak til beboerne for det meget fine fremmøde, og fortalte om sin erfaring i branchen og sin nuværende funktion som midlertidig forretningsfører i Bo42.

Der var 42 beboere (41 stemmeberettigede husstande) tilstede. Endvidere deltog formand Brit Kofoed Dahl, næstformand Jette Pedersen, forretningsfører Bent Frederiksen, projektleder Sara Wedell-Gundersen, boligrådgiver Merete Thøgersen, ejendomsinspektør Keld Christensen, ejendomsmester Morten Bech, direktør Anders Bjerregaard fra Steenbergs Tegnestue ApS, arkitekt MAA og partner Thomas Dahl fra Nova5 samt projektdirektør Erik Andreasen og forretningschef Stine Jensen fra Kuben Management A/S. Formand for Svaneke Venner Michael Bjerregaard deltog som gæst.

#### 1. Valg af dirigent

Brit Kofoed Dahl blev **valgt** som dirigent. Dirigenten konstaterede mødet var indkaldt rettidigt.

#### 2. Valg af referent

Sara Wedell-Gundersen blev **valgt** som referent.

#### 3. Nedsættelse af stemmeudvalg

Merete Thøgersen, Morten Bech og Keld Christensen blev **valgt** til stemmeudvalg.

#### 4. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet

Forretningsordenen blev enstemmigt **godkendt**.

#### 5. Præsentation af helhedsplan for Afdeling Svaneke v/Kuben Management A/S og Nova5

Erik Andreasen fra Kuben Management A/S gennemgik kort historikken for Helhedsplanen siden oktober 2020, og fortalte endvidere, at formålet med helhedsplanen er at sikre, at byggeskader udbedres, bebyggelsen og boligerne fremtidssikres samt at de nødvendige renoveringer gennemføres til en konkurrencedygtig leje. Driftsbudgetstigninger vil forekomme selvom helhedsplanen gennemføres. Derefter blev økonomien bag den tilpassede helhedsplan



for Afdeling Svaneke gennemgået, med de forudsætninger, der er anført i det husstandsomdelte informationsmateriale, som er udsendt forud for det ekstraordinære afdelingsmøde, herunder økonomi, finansiering og huslejekonsekvenser som følge af gennemførelsen af helhedsplanen.

Thomas Dahl fra Nova5 gennemgik helhedsplanens overordnede indhold og de byggetekniske forhold. Blandt de mange tiltag er nye køkkener, nye eller renoverede badeværelser, nyt balanceret ventilationssystem, reparation eller udskiftning af vinduer, nye gulvbelægninger, tilkobling til fjernvarme eller ny varmepumpe, radonforanstaltninger, private haver og etablering af 30 tilgængelighedsboliger.

Erik Andreasen fra Kuben Management gennemgik den overordnede tidsplan for helhedsplanen med byggestart i september 2025 og forventet afslutning i foråret 2030 samt godkendelsesprocessen. Bestyrelsen godkendte helhedsplanen på deres ordinære møde den 30. april 2025. Forudsat en beboergodkendelse af projektet på dette afdelingsmøde, skal det efterfølgende godkendes i Bornholms Regionskommune i juni 2025 og derefter i Landsbyggefonden.

Den tilpassede helhedsplan for Afdeling Svaneke får en samlet anlægsøkonomi på kr. 174,924 mio. Stigningen på kr. 77,252 mio. fra skema A til skema B skyldes bl.a. øgede udgifter til byggelånsrenter og øgede byggepriser.

Afdelingen har i 2025 en gennemsnitlig leje på kr. 1.081 pr. m<sup>2</sup> pr. år. Ved gennemførelse af helhedsplanen falder lejen i gennemsnit med 7% til kr. 1.009 pr. m<sup>2</sup> pr. år i 2025-tal. Lejefaldet som følge af helhedsplanen vil træde i kraft pr. 1. januar 2026. De beboere, der stiger i husleje får tilsendt en konkret beskrivelse af, hvordan deres husleje er sammensat. Hvis budgettet overskrides i forbindelse med byggeriet, vil det som udgangspunkt ikke få betydning for huslejen i afdelingen.

Erik Andreasen orienterede også kort om genhusningen, der vil ske etapevis i beboelsespavilloner. Der bliver etableret et midlertidigt genhusningskontor i Postgade i uge 28, hvor beboerne kan henvende sig med spørgsmål til deres genhusning. I august afholdes informationsmøde for beboerne på Norre Bakke og i Postgade inden byggestart.

Placeringen af pavillonerne vil enten blive på Grynebakken eller på Søndergade nær hjemstavnsbyen. Der tages i videst muligt omfang hensyn til beboernes særlige behov i forbindelse med genhusningen. Enkelte vil have krav på permanent genhusning, og vil få tilbudt en ny kontraktbolig.



Afslutningsvist forklarede Bent Frederiksen konsekvensen, hvis beboerne stemte nej til helhedsplanen, herunder efterfølgende proces og økonomi.

## 6. Godkendelse (afstemning) af tilpasset helhedsplan for Afdeling Svaneke

Den tilpassede helhedsplan for Afdeling Svaneke med de forudsætninger, der er anført i det husstandsomdelte informationsmateriale, herunder omfang, økonomi og finansiering blev med 75 JA-stemmer, 6 NEJ-stemmer og 1 UGYLDIG stemme **godkendt**.

Dirigenten takkede for et godt møde, og afsluttede mødet kl. 20.34.

Rønne den 22. maj:

Rønne den 19. maj:

---

Afdelingsformand

---

Dirigent