



Afdeling Svaneke

Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde

Torsdag den 4. juni kl. 16.30–18.30
i Svanekegården, Skippergade 6, 3740 Svaneke

Der var 13 beboere tilstede. Endvidere deltog bestyrelsesmedlem Bjarne Borggaard og vicevært Torben Dehn, direktør Ingrid Funch Jørgensen, projektleder Sara Wedell-Gundersen, ejendomsmester Morten Bech, arkitekt MAA Thomas Dahl fra Nova5 samt projektdirektør Erik Andreasen og konsulent Jonathan Ljørring fra Kuben Management A/S.

1. Valg af dirigent

Bjarne Borggaard blev *valgt* til dirigent. Dirigenten bød velkommen og konstaterede mødet var indkaldt rettidigt.

2. Valg af referent

Ingrid Funch Jørgensen blev *valgt* til referent.

3. Nedsættelse af stemmeudvalg

Morten Bech og Ingrid Funch Jørgensen blev *valgt* til stemmeudvalg.

4. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet

Forretningsordenen blev enstemmigt *godkendt*.

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

Erik Andreasen fra Kuben Management A/S, Thomas Dahl fra Nova5 samt projektleder Sara Wedell-Gundersen gennemgik kort historikken for helhedsplanen siden oktober 2020 og de foreslåede ændringer til den allerede godkendte helhedsplan for Afdeling Svaneke. Desuden gav de et overblik over igangværende og afsluttede projekter under helhedsplanen. Erik Andreasen kunne redegøre for at renoveringen af Norre Bakke er afsluttet med et tilfredsstillende resultat, mens arbejdet i Postgade nærmer sig afslutning og med forventeligt nøgleudlevering og indflytning i midten af juni måned 2026. Renoveringen på Lindevej er påbegyndt, og de kommende byggeafsnit følger den tidligere fremlagte tidsplan.

Byfogedbakken 2A–2B

Thomas Dahl fra Nova 5, fremlagde et nyt forslag for Byfogedbakken 2A–2B. Forslaget indebærer, at facaden mod Byfogedbakken bevares og renoveres, mens facaden mod gården samt gavlen nedrives og erstattes af en ny udbygning. Formålet er at skabe mere tidssvarende og driftssikre boliger med færre tekniske og økonomiske risici.

Forslaget omfatter etablering af fem nye boliger i to plan med følgende størrelser:

- Bolig A: 43 m²
- Bolig B: 64 m²



- Bolig C: 64 m²
- Bolig D: 66 m²
- Bolig E: 53 m²

Den forventede husleje er beregnet til 1.300 kr. pr. m² årligt (2026-priser), svarende til månedlige huslejer mellem ca. 4.658 kr. og 7.150 kr., afhængigt af boligens størrelse.

Der blev orienteret om, at Landsbyggefonden og Bornholms Regionskommune har tilkendegivet opbakning til den foreslåede løsning. Der blev endvidere oplyst, at renoveringen af Byfogedbakken forventes påbegyndt i september 2028.

Gryneparken 86–94

Der blev herefter fremlagt forslag om bevaring og fornyelse af drivhuset i Gryneparken. Forslaget indebærer blandt andet nyt glas i tag og facader, forbedret konstruktion, ny sokkel, nyt gulv samt ændret indgangsforhold. Det blev oplyst, at drivhuset fortsat skal fungere som et fælles opholds- og aktivitetsrum for beboerne i Gryneparken.

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

Forslaget medfører et huslejetillæg på 250 kr. pr. måned for boligerne i Gryneparken 86–94. Huslejen vil herefter udgøre:

- Gryneparken 86: 6.697 kr. pr. måned
- Gryneparken 88: 6.558 kr. pr. måned
- Gryneparken 90: 8.308 kr. pr. måned
- Gryneparken 92: 6.558 kr. pr. måned
- Gryneparken 94: 6.697 kr. pr. måned

Det blev forklaret, at ønsket om at bevare drivhuset er opstået efter dialog med beboerne, og at løsningen skal understøtte fællesskab og området's særlige karakter.



Haver og fællesarealer

Der blev orienteret om forslaget om ikke at gennemføre den tidligere planlagte opdeling af fællesarealer til individuelle haver. Forslaget betyder, at fællesarealerne fortsat vil være fælles for alle beboere. De steder, hvor der allerede er privat brugsret til udendørs arealer, fortsætter denne ordning uændret, men der etableres ikke nye private haver.

Baggrunden for forslaget er ønsket om fortsat at sikre attraktive fælles grønne områder for alle beboere samt at undgå, at kommende beboere i tilgængelighedsboliger selv skal stå for vedligeholdelse af haver og grønne områder.

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.

Der blev stillet spørgsmål og fremsat bemærkninger om betydningen af fællesarealerne og de tidligere planer om individuelle haver, der blev redegjort for de overvejelser, der ligger bag den foreslåede løsning.

Afslutningsvis blev der orienteret om at den samlede helhedsplan forventes afsluttet ved udgangen af 2039.

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, blev med 16 JA-stemmer, 10 NEJ-stemmer – 0 – blanke stemmer, vedtaget.

Dirigenten takkede for et godt møde, og mødet sluttede kl. 17.50.

Rønne den: 17/6-2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'BA K.D.W.', written over a dashed horizontal line.

Bestyrelsesformand

Rønne den: 16/6-26

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Bjarns', written over a dashed horizontal line.

Dirigent