



Søndergården

Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde

31. marts 2025, kl. 18.15

Bjarne Borggaard bød de fremmødte velkommen.

Der var 65 beboere (48 stemmeberettigede husstande) tilstede. Endvidere deltog formand Brit Kofoed Dahl, næstformand Jette Pedersen, bestyrelsesmedlem Kevin McGwin, forretningsfører Bent Frederiksen, projektleder Sara Wedell-Gundersen, boligrådgiver Merete Thøgersen, receptionist Pia Larsen, ejendomsinspektør Keld Christensen, ejendomsmester Morten Bech, direktør Anders Bjerregaard fra Steenbergs Tegnesteue ApS, projektdirektør Claus Rasmussen og konsulent Nana Lystrup Svendsen fra Kuben Management A/S.

1. Valg af dirigent

Brit Kofoed Dahl blev *valgt* som dirigent.

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 Søndergården v/Kuben Management A/S

Bent Frederiksen indledte mødet 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.

På baggrund af den seneste tids pressedækning præciserede Bent Frederiksen, at budgettet fra skema A (overslag) til skema B (budget) er blevet forhøjet, hvilket er almindelig praksis i branchen. Stigningen skyldes bl.a. rentestigninger, øgede byggepriser, ændret lovgivning vedr. håndtering af asbest, radonsikring samt en nødvendig udvidelse af projektet, så tagudskiftning og reovering af kloakker også er omfattet. Derefter berørte Bent Frederiksen

historikken omkring helhedsplanen i Søndergården og den tidligere beboerkommunikation. Bo42 og Kuben Management A/S har aftalt, at der fremadrettet skal ske løbende information til alle beboere i Søndergården. Bent Frederiksen belyste desuden den almene bygherres dilemma om dels at opfylde sin vedligeholdelsesforpligtelse forud for en renoveringssag, dels at sikre, at der ikke udføres arbejder, der indgår i renoveringen. Det er en balancegang, som kan være svær at udføre til alles tilfredshed.

Beboerne havde mulighed for at indsende spørgsmål forud for mødet. Disse spørgsmål var besvaret på skrift, og lå tilgængeligt på bordene. Spørgsmålene blev ikke gennemgået særskilt.

Claus Rasmussen fra Kuben Management A/S gennemgik derefter den tilpassede helhedsplan for Søndergården med de forudsætninger, der er anført i det husstandsomdelte informationsmateriale, som er udsendt forud for det ekstraordinære afdelingsmøde, herunder omfang, økonomi, finansiering og huslejekonsekvenser som følge af gennemførelsen af helhedsplanen.

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.

Helhedsplanen indeholder:

Nyt køkken inkl. nye hårde hvidevarer, nyt badeværelse, renovering af VVS- og elinstallationer, indvendigt malerarbejde, nye tage, nye vinduer, nye gulvbelægninger, efterisolering af tagrum, nye tagrender og nedløbsrør, malerrenovering af facader og træværk, radonforanstaltninger, etablering af kombineret naturlig og mekanisk ventilation, kloakarbejder, en udvidelse af fælleslokalet, terrænarbejder, reparation af sokler og etablering af tilgængelighedsboliger. Derudover fjernes den gamle skorsten i bryggers.

Der etableres terrasser i forbindelse med tilgængelighedsboligerne, og nye fælles grønne områder ved sammenlægning af nogle haver. Bo42, Kuben Management A/S og Steenbergs Tegnestue sikrer endelig afklaring vedr. beboernes mulighed for at få adgang til deres haver i genhusningsperioden, så planter kan passes og vandes.

Nye yderdøre i afsnit I, er indeholdt. Yderdøre i afsnit II kan eventuelt tilføjes projektet, da der blandt beboerne er utilfredshed med dørenes nuværende tilstand.

Der vil ikke længere være adgang til loftrum i boligerne.

Fælleslokalet udvides og renoveres, og der kommer nyt køkken og gulvbelægning.



Claus Rasmussen gennemgik tidsplan for helhedsplanen. Forudsat en beboergodkendelse af projektet, skal det efterfølgende godkendes i Bornholms Regionskommune den 30. maj 2025 og derefter i Landsbyggefonden. Der forventes opstart af byggepladsindretning og genhusning af beboere i første etape i juni måned, samt opstart af de indvendige og udvendige arbejder ultimo juli 2025.

Den tilpassede helhedsplan for Søndergården får en samlet anlægsøkonomi på kr. 209,599 mio. Stigningen fra skema A til skema B skyldes bl.a. udgifter til byggelånsrenter, øgede byggepriser, ændret lovgivning vedr. håndtering af asbest, radonsikring og en udvidelse af projektets omfang. Derefter blev finansieringen af projektet gennemgået, herunder huslejens betydning for den samlede finansiering af projektet. Det blev præciseret, at huslejestigningen relateret til helhedsplanen først effektueres når byggesagen er afsluttet.

Afdelingen har i 2025 en gennemsnitlig leje på kr. 941 pr. m² pr. år. Ved gennemførelse af helhedsplanen stiger lejen i snit med 8,1% til kr. 1.017 pr. m² pr. år i 2025-tal. Lejeforhøjelsen som følge af helhedsplanen vil blive varslet, når helhedsplanen er gennemført og realkreditlånene er hjemtaget. Hvis budgettet overstiges i forbindelse med byggeriet, vil det som udgangspunkt ikke få betydning for huslejen i afdelingen.

Grundet sammenlægningen af det tidligere Søndergården I og II skal der ske en lejeudligning, som gennemføres i forbindelse med helhedsplanen. Herefter vil boligafgiften være fastsat ens i hele Søndergården. Lejeudligningen betyder at nogle boliger falder i leje, mens andre stiger i leje.

Nana Lystrup Svendsen fra Kuben Management A/S orienterede om genhusningsprocessen, herunder at alle beboere vil blive tilbudt genhusning i renoveringsperioden. Genhusning vil ske etapevis, og vil som udgangspunkt ske i en anden bolig i Søndergården, alternativt i en anden bolig i Bo42. Der tages i videst muligt omfang hensyn til beboernes særlige behov i forbindelse med genhusningen.

Ved midlertidig genhusning kan beboeren maksimalt få en huslejeudgift, der svarer til udgiften til kontraktboligen. Hvis man bliver genhuset midlertidigt i en bolig med lavere husleje, vil beboeren blive kompenseret af Bo42. Hvis man selv finder genhusning skal man ikke betale husleje til sin kontraktbolig i genhusningsperioden.

4. Godkendelse (afstemning) af tilpasset helhedsplan for Søndergården

Den tilpassede helhedsplan for Søndergården med de forudsætninger, der er anført i det husstandsomdelte informationsmateriale, herunder omfang, økonomi, finansiering og huslejstigning på 8,1% blev med 81 JA-stemmer, 4 NEJ-stemmer og 3 UGYLDIGE stemmer **godkendt**. Herudover var 4 stemmer ugyldige, da husstandene havde forladt mødet inden afstemningstidspunktet.

Dirigenten takkede for et godt møde, og afsluttede mødet kl. 21.32.

Rønne, den 1. april 2025


Afdelingsformand

Rønne, den 1. april 2025


Dirigent