

Ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 8, Stengården den 24. juni 2026

Juni 2026

Til stede: 17 boliger, Mette Whipps fra AART, projektleder fra KAB Hjalte Masrouri Holmsgaard og kundechef Steen Carlsson, Nina Møller og Torben Tingstrup fra hovedbestyrelsen i SØB, Lars Simonsen og Charlotte Konstantin-Hansen fra SØB.

1. Velkomst og valg af dirigent og stemmeudvalg

Steen bød velkommen og blev uden modkandidat valgt som dirigent og konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtigt.

Stemmeudvalg: Lars og Torben.

2. Præsentation af projektet vedrørende udskiftning af tage samt gennemgang af de tre forslag

Mette præsenterede følgegruppen, som er udvalgt af organisationsbestyrelsen i SØB. Herefter blev projektet gennemgået.

Projektet omfatter 2 områder; boligerne samt Oasen.

Efter spørgsmål fra forsamlingen, blev der oplyst:

- Tagene får en total overdækning med udsugning for at behandle asbesten.
- Udestuer/overdækninger bevares eller retableres, hvis de er godkendt. Det kan være nødvendigt at demontere nogle tagplader.
- Stilladset placeres tæt på murene under hensyntagen, hvor det er muligt, til at bevare de effekter, der ikke hører under byggesagen
- Der kommer varslingsskrivelser ud løbende, først 3 måneders varslinger med et overordnet tidsperspektiv, herefter flere varslinger
- Markiser bliver demonteret, hvis de er i vejen
- Fibercementbrædder på gavlene bliver genmonteret
- Følgegruppen og byggesagen beslutter, om I som beboere bliver bedt om at fjerne noget
- Den totale byggetid er ca. ½ år med lidt albuerum og vil blive optimeret, hvis det er muligt
- Fremdriften i sagen forhandles med entreprenøren, men det forventes at husene bliver taget etapevis og ikke på én gang
- Tagpladerne bliver håndteret korrekt med miljøhåndtering.
- Alu-zink tagrender kan fravælges, men det er noget følgegruppen skal tage stilling til. De skal vedligeholdelsesmæssigt være langtidsholdbare, men det er taget til efterretning.
- Effekter på lofterne finder vi en løsning på. I får besked herom
- Taget på boligen med solceller skal muligvis løftes ned med en kran, som indarbejdes i projektet.

Ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 8, Stengården den 24. juni 2026

Juni 2026

Optioner:

Nye p-pladser og udskiftning af loftslemme.

Det blev oplyst, at byggepladsen bliver retableret eller lavet op til flere p-pladser, alt efter hvad der bliver besluttet.

Hvis loftslemmene skal udskiftes, kræver det adgang til boligerne. Projektet er allerede skåret ind til benet.

Følgegruppen vil tage stilling til brug af p-pladser. Evt. kan fordelingsvejen benyttes af håndværkerne.

Proces/tidsplan blev fremlagt:

1. Afdelingsmødet
2. Kommunal godkendelse ca. 30/9-2026
3. Projektering af udbudsmateriale ca. 2/9-15/9-2026
4. Udbudsfasen ca. 16/12-2026-23/4-2027
5. Udførelse ca. 25/4-11/10-2027
6. Aflevering ca. 14/10-2027.

På spørgsmål fra forsamlingen blev det oplyst:

- Hvis projektet trækker ud, kan prisen blive dyrere f.eks. transport af materialer. Vi har forsøgt at tage højde for m²-priser, materialer og lagt en buffer ind.
- Hvis prisen på projektet bliver højere, skal I spørges igen, men hvis projektet allerede er sat i gang, bliver I ikke spurgt. Det er dog ikke sandsynligt i dette tilfælde, da vi som sagt allerede har lavet beregninger for flere scenarier. Det kan jo også blive billigere. I betaler for det I får.
- Etablering af fjernvarme får ikke nogen konsekvens for jer, som kommer på som beslutning på det kommende afdelingsmøde, men vi har ikke noget tidsperspektiv endnu.

Økonomi:

Hjalte fremlagde økonomidelen:

Forslag A udskiftning af tagene:

De administrative omkostninger indeholder bl.a.:

- Udgifter til rådgiver
- Udgifter til byggelånsrenter
- Lån mv.

Ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 8, Stengården den 24. juni 2026

Juni 2026

- 1 og 5 års gennemgang
- Byggesagshonorar til KAB
- Forsikringer
- Webplatform

Gebyrer til Byggeskadefonden er 1 procent af anskaffelsessummen. Byggeskadefonden dækker 20 år, som er et lovkrav. SØB giver 10 mio. kr. i tilskud af den samlede finansiering pga. asbestsaneringen.

Forslag B Oasen:

Taget har en lidt anden udformning og gør projektet lidt dyrene end jeres tage mht. opbygning af stillads. Derfor er der lagt lidt mere til i procent under uforudsete udgifter.

Fordelingsnøglen er 12,56%, som finansieres af henlæggelserne. Der skal altså ikke lånes penge. I har på sidste års afdelingsmøde besluttet at henlægge afdeling 8's andel af 2 mio. kr. til projektet.

Prisen er jo ikke fast, så vi håber, at det bliver billigere. Rådgiver har sat 3,7 mio. kr. af, men vi har hævet beløbet til 4 mio. kr.

På spørgsmål fra forsamlingen blev det oplyst:

- Følgegruppen får det endelige byggeregnskab, som herefter skal godkendes af organisationsbestyrelsen. Beslutning heraf vil fremgå af referat, der lægges på www.sob.dk.
- Det er ikke nødvendigvis det billigste tilbud, vi tager. Vi opvejer undervejs. Prisen er under EU-udbud, så vi vælger selv hvilke entreprenører, vi tager med i udbuddet.

Forslag C Optioner til forslag A p-pladser og loftslemme:

Udgangspunkt er 221 m², hvoraf 2/3 beregnes ud fra 860.000 kr., rundt regnet ca. 18 kr. m² pr. år. Pr. bolig.

- Det kan godt betale sig at trække loftslemme ud af projektet og montere dem efterfølgende. Det kræver dog en beslutning på et afdelingsmøde først.
- Der vil ikke blive problemer med støv via de gamle loftslemme, da der bliver asbestsaneret.
- I vil få flere udgifter med f.eks. byggelånsrenter, da projektet vil trække længere ud.
- Det vil være langt mere administrativt tungt, da I skal varsles flere gange for adgang til boliger.
- Det er muligt tage afstemning om p-pladser og loftslemme hver for sig, når der skal stemmes herom.
- P-pladser beløber sig til ca. 530.000 kr. (ca. 13 kr. pr. m² pr. år) og loftslemme beløber sig til ca. 850.000 kr. (ca. 18 kr. pr. m² pr. bolig pr. år).



Ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 8, Stengården den 24. juni 2026

Juni 2026

- Hvis I stemmer nej til projektet, vil organisationsbestyrelsen få det forelagt og tager en beslutning for jer. Herefter skal repræsentantskabet også tage stilling.

3. Afstemning

Efter skriftlig afstemning blev resultatet følgende:

Forslag A: 34 stemmer for, enstemmigt vedtaget

Forslag B: 34 stemmer for, enstemmigt vedtaget

Forslag C: Hvis forslaget om loftslemme nedstemmes, tages det efterfølgende op på et afdelingsmøde for senere at blive monteret i boligerne.

Loftslemme: 26 stemmer imod, 8 ja stemmer, forslaget nedstemt

P-pladser: 23 stemmer imod, 11 stemmer for, forslaget nedstemt.