

Møde	Ekstraordinært afdelingsmøde Sct. Jørgens Kollegium Vedr. renovering af tag på hele kollegiet
Dokument	Mødereferat
Dato	30. oktober 2025, kl. 14.00
Sted	Fælleslokalet på kollegiet. Parkvej 105, 4700 Næstved
Tilstedeværende beboere:	8 beboere
Administrator UBSBOLIG	Simon Jørgensen (ejendomsadministrator) Keld Schmidt (projektleder) Frank Rasmussen (vicevært)

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere og referent
3. Forelæggelse til godkendelse: Udskiftning af tag inkl. Økonomi
 - a. Teknisk gennemgang
 - b. Økonomisk gennemgang
 - c. Beslutning
4. Eventuelt

Ad. 1 Valg af dirigent

Dagsordenen blev godkendt. Dirigent Simon Jørgensen.

Ad. 2 Valg af stemmetællere og dirigent

Simon Jørgensen blev valgt som referent og det blev besluttet at udpege stemmetællere, såfremt det skulle blive relevant.

Ad. 3 Fremlæggelse af tagprojekt

Der var fremsendt en række bilag om projektets tekniske udformning og grundlag sammen med indkaldelsen:

- Arbejdsbeskrivelse
- Låneberegning
- Nyt budgetforslag (stigning 10,58%)
- Licitation
- Tegninger
- Tilstandsregistrering

Dokumenter er desuden tilgængelige på <https://www.ubsbolig.dk/ejendomme/sct-joergens-kollegium/>

Keld Schmidt fremlagde projektet:

Der har været vandindtrængning i flere blokke, mest udtalt i blok c, og der har været sporadisk udskiftning af tagplader. Derfor har UBSBOLIG sammen med en rådgiver (ingeniørfirmaet AI) udarbejdet et projektforslag, der er blevet sendt i udbud (for at få den rette pris). Der var ca. kr. 5MIO forskel på dyreste og billigste tilbud.

Der er blevet udarbejdet en tilstandsrapport, der anbefaler en komplet udskiftning af taget, hvilket desuden passer fint med tagets alder (på hhv. 28 og 25 år).

For at kunne få godkendt lån hos kreditforeningen, skal Næstved Kommune udstede en lånegaranti, der atter forudsætter afdelingsmødet godkendelse. DUAB's organisationsbestyrelse har allerede godkendt projektet.

UBSBOLIG kender leverandørerne og er trygge ved, at de kan gennemføre arbejdet i en god proces.

I projektet er indeholdt undersøgelse af isoleringen under taget samt udskiftning af vinduer, dog er det ikke sikkert, at isoleringen har behov for udskiftning, og endvidere ser mange vinduer faktisk ud til at være i find stand. Derfor kan det være, at det viser sig, at det vil være mere formålstjenligt at fokusere på at udskifte cedertræsfacadepladerne, der desværre har været udsat for forkert behandling.

Økonomi: Det udarbejdede projekt har medtaget 15% i uforudsete udgifter, hvorfor der måske kan spares på udgifterne, hvis der ikke bliver behov for at aktivere denne sum. Huslejeværdien varsles først over for beboerne, når projektet er helt afsluttet og byggeregnskabet er aflagt; først på dette tidspunkt kendes det præcise merlejebehov.

Beboerne stillede en række spørgsmål, der blev besvaret:

- Hvad er tidslinjen? Svar: Projektet forventes at vare ca. et år.
- Er isoleringsmaterialet farligt? Svar: Nej, det er ikke farligt for beboere i boligerne, men det sorteres som farligt affald, da støv fra materialet kan være sundhedsfarligt at håndtere for håndværkerne.
- Bliver beboerne varslet? Svar: I udgangspunktet varsles der kun, såfremt der er behov for at komme ind i boligerne, hvilket ikke er forventet. Men USBBOLIG sender gerne orienteringer ud til beboerne i en given blok, når arbejdet påbegyndes (med stilladsering mv.). Der var for øvrigt fremsendt varsel/orientering om opstart på blok c i oktober/november 2025 sammen med indkaldelsen til det årlige, ordinære afdelingsmøde.
- Hvornår arbejdes der? Svar: Vi forventer, at arbejdet udføres inden for almindelig arbejdstid: Kl. ca. 7 – 16 på hverdage. Keld oplyste endvidere, at entreprenøren er blevet gjort opmærksom på, at der ikke skal spilles musik fra højtalere på byggepladsen og ej heller råbes håndværkerne imellem.
- Hvem kan vi/beboerne kontakte, hvis der måtte blive behov? Svar: Almindeligvis nedsættes der et byggeudvalg eller afdelingsbestyrelsen vælger én eller flere medlemmer, der kan være kontaktperson mellem projektleder og beboerne. Det blev aftalt, at beboerne kan kontakte vicevært Frank Rasmussen, der så vil tage kontakt til projektleder og/eller byggeledelse. Der vil næsten altid være småting, der skal drøftes løbende, men vi håber, at der ikke bliver nogen store problemer.
- Er der lagt en færdig plan for, hvor skurby/håndværkertoilet mv. skal placeres? Svar: Der er tænkt nogle tanker, men planen kan godt ændres, såfremt beboerne har ønsker hertil. Beboerne blev opfordret til at bidrage med input hertil.

Afdelingsmødet godkendte projektet inkl. den økonomiske ramme.

Ad. 4 Eventuelt

En beboer oplyste, at der efterlades tøj i vaskeriet, hvilket er en gene. Desuden kan der med held følges op på rengøringen, hvilket viceværten vil sørge for. Det blev endvidere foreslået, at der installeres/indkøbes en glemmekasse/-spand til efterladt tøj, og derudover skal må beboerne gerne iagttage egen adfærd og huske at smide tomme sæbedunke og andet affald ud samt at huske at medtage alt tøj efter vask/tørring.