

**Referat af bestyrelsesmøde den 9. okt. 2024.****Deltagere:**

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne: Benny Davidsen, John Henneberg, Poul Erik Andreasen, Leif Jensen, Camilla R. Melecini og Else Klærke.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lars D. Juhre, Kasper Iversen (BYG), Simon Kroman og Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Der var afbud fra: Inge Køster.

Formand Benny Davidsen bød velkommen til mødet og anmodede om at dagsordenen blev udvidet med punkt: bevilling til afd. 909-0 Vejlevej, hvilket blev godkendt.

**Dagsorden for mødet:**

1. Nyt fra formanden.
2. Nyt fra administrationen.  
Herunder forslag om nedsættelse af huslejen for nogle boliger i afd. 1243-0 Lilli Gyldenkildes Torv.
3. Nyt fra byggeafdelingen.
4. Mentorordningen
5. Valg af formand.
6. Valg af næstformand.
7. Bevilling til afd. 909-0 Vejlevej.
8. Eventuelt.

**Ad 1 Nyt fra formanden.**

Benny Davidsen meddelte at det har været en stille og rolig sommer, hvor der siden sidst kun har været afholdt byggemøder og "rejsegilde" i afd. 41-0 Frejsgade.

**Ad 2. Nyt fra administrationen.**

Lars D. Juhre meddelte:

**Ungdomsboligbidrag i afd. 1243-0 Lille Gyldenkildes Torv.**

Det før omtalte tilgodehavende ungdomsboligbidrag er nu på vej til afdelingen.

**Forhøjelse af indskud afd. 41-0 Frejsgade.**

Indskuddet forhøjes til 271 kr. pr. m<sup>2</sup>.

f.eks. forhøjes

54 m <sup>2</sup>	fra kr. 13.253	til kr. 14.634
64 m <sup>2</sup>	fra kr. 15.673	til kr. 17.344
87 m <sup>2</sup>	fra kr. 19.980	til kr. 23.577

**Udlejningssituationen.****Afd. 41-0 Frejsgade.**

Der er 51 opsagte boliger

Grundet renoveringen er udlejningen sat i bero på nuværende tidspunkt.

Frejsgade 2 er klar til indflytning 1. december 2024

Udlejningen starter vi op i slutningen af oktober, da der er en prøvebolig klar til 1. november.

**Afd. 92-0 Flintebakken**

3 stk. 2 vær i tilbud

2 stk. 3 vær i tilbud, den ene er registreret som ledig på nettet.

2 stk. 2 vær afventer underskrift kontrakt

#### **Afd. 316-0 Houmannshus**

1 stk. 2 vær – afventer underskrift på kontrakt.

2 stk. 3 vær – registret som ledig på nettet, da der ikke er flere på ventelisten.

#### **316-0 Ældreboliger**

1 stk. 2 vær.. Netop opsagt – skal sendes i tilbud.

#### **Afd. 909-0/988-0 Vejlevej**

1 stk. 2 vær registreret ledig på nettet, da der ikke er flere på ventelisten.

Disse boliger bliver næsten altid registreret som ledige på nettet.

#### **Afd. 910-0 Brædstrup**

Ingen opsagte

#### **Afd. 952-0/952-1**

1 stk. 2 vær i tilbud – registreres som ledig på nettet.

2 stk. 3 vær i tilbud – den ene er registreret ledig på nettet.

1 stk. 3 vær. Afventer kontrakt.

1 stk. 4 vær afventer kontrakt.

Boliger i denne afdelinger registreres næsten altid som ledige på nettet, da ventelisten er meget kort.

#### **Afd. 1243-0 Lilli Gyldenkilde Torv:**

Familieboliger: I alt 16 opsagte boliger

3 stk. 2 vær i tilbud. Denne ene er registreret som ledig på nettet.

3 stk. 3 vær – ikke flere på venteliste – registreret som ledig på nettet

1 stk. 3 vær i tilbud

8 stk. 4 vær – ikke flere på venteliste og er registreret som ledig på nettet.

1 x 4 vær i tilbud

16 opsagte p-pladser, heraf 13 i tomgang

Der annonceres løbene på nettet og Boligportal også som fremhævet, men der er ikke meget respons på det for tiden.

Efter en kort snak, var der enighed om, at der laves et opslag i afdelingen omkring de ledige parkeringspladser. Camilla Melecini snakker med afdelingsbestyrelsen herom og der udarbejdes et opslag om, at der er ledige P-pladser.

Ungdomsboliger:

På nuværende tidspunkt er der 38 ledige boliger, 31 af dem er i tomgang.

Der er annonceret på Boligportalen og der bliver i perioder fremhævet, men der er meget få henvendelser og der er kun nogle enkelte på venteliste, der indtil videre ikke har sagt ja.

#### **Forslag om nedsættelse af huslejen for nogle boliger i afd. 1243-0 Lilli Gyldenkildes Torv**

Nedenstående var administrationens forslag til nedsættelse af de respektive boliger, blev drøftet

Ungdomsboliger			Ikke studerende			Studerende		
Type	Rum	Antal	Nuv. Leje	Ca. Leje u/bidrag	Nedsættelse	Ny leje	Ny ca.leje u/bidrag	Nedsættelse pr. md
G	1	44	3965	4700	-500	3465	4200	- 22.000
G1	1	21	4028	4780	-500	3528	4280	- 10.500
H	1	36	4116	4900	-400	3716	4500	- 14.400
		101						
Samlede nedsættelse Ungdomsboliger								- 46.900
<b>Note til ca. leje for ikke studerende:</b> Da priserne er udregnet efter at studerende får ungdomsboligbidrag, variere priserne for ikke studerende.								
Familieboliger			Nedsættelse			Nedsættelse		
Type	Rum	Antal	Nuv. Leje	Nedsættelse	Ny leje	Ny leje	Ny leje	Nedsættelse pr. md
B3	3	6	8159	-300	7859			- 1.800
D	3	7	8567	-400	8167			- 2.494
J	3	3	8771	-600	8171			- 1.290
C2	4	3	8873	-800	8073			- 2.196
C3	4	24	8516	-500	8016			- 12.000
C4	4	4	9281	-800	8481			- 3.200
F	4	5	8669	-400	8269			- 2.000
K	4	3	9332	-700	8632			- 1.590
		55						
Samlede nedsættelse Familieboliger								- 26.570
<b>Note til skæve prisnedsættelser:</b> Enkelte boliger har tidligere været reguleret og reguleres derfor mindre. Derved opstå de skæve tal.								
Total nedsættelse pr. måned								- 73.470
Total nedsættelse pr. år								- 881.640
<b>Gennemsnitlige huslejenedsættelse af 156 boliger er ca. 500 kr. pr. md.</b>								
Det gennemsnitlige lejetab pr. måned (aug.-okt. 2022)								91.000
Det gennemsnitlige lejetab pr. måned (aug.-okt. 2023)								210.000
Det gennemsnitlige lejetab pr. måned (aug.-okt. 2024)								265.000
Vi ser en stigning i lejetab, særligt på ungdomsboliger og de store 3 og 4 vær. boliger.								

### Beslutning:

En drøftelse af forslaget besluttede bestyrelsen at følge administrationens forslag og at det iværksættes hurtigst muligt – nedsættelse pr. 1. 11 eller 1.12.2024.

Begrundelsen for nedsættelsen skyldes at disse boligtyper har været svære at udleje primært på grund af prisen

Camilla Melecini udarbejder forslag til opslag i opgangene, med forklaring på at nogle lejere får en huslejenedsættelse og andre ikke får.

### Ad 3 Nyt fra byggeafdelingen.

Kasper Iversen meddelte:

#### Renovering:

##### Afd. 41-0 Frejsgade:

Entreprenøren er berettiget til at forlænge tidsplanen med indtil videre 60 dage grundet forsinket skema B, vejr-ligsdage og ekstraarbejder. Blandt ekstraarbejder kan nævnes udbedring af varierende gulvhøjder og øget miljøsanering af opgange.

Dog bestræber entreprenøren sig på at aflevere det samlede byggeri efter den oprindelige tidsplan.

Det forventes at indflytning på Frejsgade 2 a, b og c kan begynde 1. december 2024.

Renovering af blok 4 er startet op den 24.juni 2024 og går planmæssigt.

Murer er i gang med tilmuringer.

Tømrer er i gang med at opsætte gipsvægge.

VVS er i gang med at udføre rørarbejde.

Arbejdet på blok 6 er endnu ikke påbegyndt, men forventes at starte 27. februar 2025.

Der er indtil flere vinduer i blok 2, hvor der ses en meget tydelig kontrast mellem de nymalede vægge og de eksisterende indvendige vindueskarme.

Arkitema har sammen med en repræsentant fra driften gennemgået vinduerne i blok 2 og vurderet hvilke vinduer/altandøre der trænger mest til malerbehandling og har udfærdiget en liste over vinduer/altandøre, der bør behandles i forbindelse med den igangværende renovering.

Entreprenøren har vurderet den samlede pris for disse arbejder til at koste 75.625 kroner inklusiv moms. Driften hos Lejerbo har fundet midlerne til at dække denne udgift og arbejdet er sat i gang.

Der er opstået en udfordring med hensyn til det planlagte malerarbejde i opgangene på Frejsgade. Malerne har fundet ud af at det inderste lag af den eksisterende maling består af limfarve.

Limfarve binder ikke særligt godt i forhold til nutidens maling og der er en risiko for at den eksisterende limfarve vil løsne sig ved at påføre ny maling ovenpå det eksisterende. Dette skyldes til dels at limfarven opfuges og løsnes og til dels at den ekstra maling påfører en ekstra vægt som limfarven skal bære. I værste fald kan limfarven måske slippe og falde af i flager.

Malerne har, i samarbejde med Flügger, fundet frem til en alternativ malerbehandling, som de mener er den bedste mulige løsning til at male ovenpå den eksisterende maling. Den alternative behandling forventes at kunne udføres for samme økonomi som det udbudte, men maleren vil ikke stille garanti på arbejdet.

Hvis malerne skal stille garanti for malerbehandling, kræver det at opgangene miljøsaneres for det eksisterende blyholdige maling og limfarve. Det vil medføre en betydelig ekstraomkostning (som vil blive udført på medgået tid, men vurderet til at kunne løb op i et 7-cifret beløb) samt muligvis en forlængelse af byggeperioden.

Malerne har udført en prøve på en væg i Blok 2 opgang C som ser fornuftig ud og som ikke flager. Ud fra denne prøve vurderes det, at det godt kan lade sig gøre at male ovenpå det eksisterende. Det er dog vigtigt belyse at der er en risiko for at malingen vil flage af og at der ikke stilles garanti for at det ikke sker.

Dermed skal det vurderes om Lejerbo vil acceptere malerbehandling uden garantistillelse eller om der skal tilkøbes miljøsanering på medgået tid.

#### **Beslutning:**

Efter en nærmere drøftelse af problematikken omkring malerarbejdet i opgangene besluttede organisationsbestyrelsen med 5 stemmer for og 1 blank - at miljøsaneringen skal gøres nu og i forbindelse med renoveringen. Hvordan beslutningen skal finansieres, beslutes på det bestyrelsesmøde, hvor administrationen udarbejder forslag dertil.

#### **Ad 4 Mentorordningen.**

Det udsendte materiale blev godkendt af bestyrelsen og "mentorordningen" bliver et fast punkt på dagsordenen fremover.

Ansvarlig for mentorordningen blev Camilla Melecini.

Administrationen udsender folderen og info. Til den enkelte afdeling, med oplysning om hvem der er mentor for den enkelte afdeling.

#### **Ad 5 Valg af formand.**

Benny Davidsen er på valg og villig til genvalg.

Benny Davidsen blev genvalgt for 2 år.

#### **Ad 6 Valg af næstformand**

John Henneberg er på valg og villig til genvalg.

John Henneberg blev genvalgt for 2 år.

#### **Ad. 7 Bevillig til afd. 909-0 Vejlevej.**

Driftschef Simon Kroman, orienterede om problematikken vedrørende kondensvand i elevatortårnet i nr. 6, ved temperatursvinger.

Det skyldes at isoleringen sidder udvendigt.

Byggeskadefonden har besigtiget forholdet.

Der er p.t. store driftsmæssige udgifter ca. 100.000-120.000 kr. årlig

Løsning på problemet:

Den udvendige isolering skal fjernes og derefter forventer vi at det skal beklædes med eternitplader.

Samlet pris for fjernelse af isolering af opsætning af anden beklædning for de 4 blokke vil være 4,2 mio. Kr.

En selvrisiko på 5 % - afdelingens egenbetaling vil være 2.146.000 kr.

**Beslutning:**

Bestyrelsen godkender den udarbejdede rapport og er villig til at bidrage til løsningen på problemet.

Hvordan der skal bidrages til løsningen, vil blive besluttet senere, når vi kender den konkrete udgift.

**Ad 8 Eventuelt.**

Der blev orienteret om den mulige fusion mellem DAB og Lejerbo og årsagerne hertil.

Næste møder:

8.-9. nov. 2024 Bestyrelsesseminar i Århus.

2. dec. 2024 kl. 17.00 bestyrelsesmøde, på Opus.

Ingen yderligere bemærkninger.

Referatet er godkendt og elektronisk underskrevet via Penneo af formand Benny Davidsen

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Benny Davidsen**

Underskriver

Serienummer: df9c432d-6510-428d-a5ff-e44d31f4b9fb

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-11-19 09:57:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: Y2WF4-AAFYN-B3VQD-DGTY2-8YYB5-0DL0U

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**