

Den 13. juli 2023 udsendte administrationen en anmodning om mailgodkendelse af nedenstående reviderede scenarie 7a til samtlige bestyrelsesmedlemmer med seneste svar dato den 9. august 2023. Intet svar inden denne dato ville være ensbetydende med, at det enkelte bestyrelsesmedlem ikke godkendte aftalen.

Mailgodkendelse sendt til: Bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Gunnar Bernard Sørensen, Søren Rosenlund, Michael Madsen, Hanne Hansen og Stefan Sørensen.

REFERAT AF MAILGODKENDELSE SENDT TIL BESTYRELSEN DEN 13. juli 2023.

Beslutningspunkter:

Sagen i afdeling 002-0 Sønderkærgården tager langsomt form, og byggeudvalget er i samarbejde med administrationen samt rådgiver kommet frem til følgende mulige scenarier for afdeling 002-0:

Model 7a – permanent u-udnytteliggørelse af 3. sal (billigste model)

Baseret på, at afdelingen snarligt ikke har lejeindtægter for 3 sal, vil en "teoretisk afledt husleje" kunne beregnes. Husleje vedtaget udgør kr. 856,91/m² i gennemsnit og vil stige til kr. 1150,92/m², som følge af færre lejbærende kvadratmeter. Med indregning af fase 1 bliver huslejen for de resterende ca. kr. 1187,27/m².

I beregningerne på den skønnede økonomi for model 7a, er medregnet udgifter vedr. midlertidig u-udnytteliggørelse, permanent u-udnytteliggørelse inkl. trapperenovering, genhusningsudgifter, genhusningskonsulent, flytteomkostninger, 1 års husleje for 3. sal, honorarer, låneudgifter mv.

De udgifter, som knytter sig til de grå markeringer, er nødvendige eller tvungne udgifter eller manglende indtægter, uanset hvilken model der gennemføres.

Forudsat man gennemfører det, vi kalder model 7a, vil konsekvensen for den teoretiske husleje for beboerne på st-2. sal være en stigning på yderligere ca. 6,82 % og blive ca. kr. 1269/m². Denne model modsvarer det oplæg, som afdelingsmødet i efteråret bad os undersøge.

Forudsætningerne for økonomien er uden organisationens eller LBFs eventuelle støtte. Forudsætningerne er selvfølgelig også, at både ministerie, kommune, realkredit og LBF godkender løsningen. Med andre ord er der en lang række forbehold for ovenstående.

Der er gjort den antagelse, at driftsudgifterne er de samme som hidtil. En detaljeret beregning vil nok kunne vise dette mere præcist.

Model 7 – nedlæggelse af 3 sal og etablering af nyt tag "som" før 1992

Model 7 anslås at have en samlet økonomi på 130 mio. kr.

Huslejestigningen uden støtte vil skønsmæssigt udgøre ca. 68 % - eller ca. 1486 kr./m²

Driftsmæssigt er denne model at foretrække, men økonomien ligger væsentligt over model 7a.

Model 1 – Renovering af eksisterende tagetage med samme boliger som nu

Model 1 anslås at have en samlet økonomi på 207 mio. kr.

Huslejestigning uden støtte vil skønsmæssigt udgøre ca. 60-70 % - ud fra nuværende husleje.

Model 1 er efter al sandsynlighed næppe at foretrække. Det vurderes meget sandsynligt, at man, når bygningen åbnes, finder større problemer. Økonomien på denne model, ligger ligeledes væsentligt over model 7a.

Model 8 – nedtagning af tagetagen og etablering af en ny boligetage på 3 sal

Model 8 anslås at have en samlet økonomi på 278 mio. kr.

Huslejestigning uden støtte vil skønsmæssigt udgøre 68-75 % - ud fra nuværende husleje.

Teknisk og økonomisk er denne løsning ikke særligt attraktiv. Udgiften alene er højere, end man vil kunne bygge nyt for, hvorfor det næppe vil blive vedtaget af hverken afdelingsmøde eller organisationen.

Sagens status og videre forløb:

Genhusningen er i god fremdrift – tidsplanen kan dog blive udfordret, da fraflytningsprocenten er svær at forudse, samt om de opsagte boliger matcher behovet for genhusning.

Når 3. sals beboere er genhuset pr. blok, vil aktiviteterne vedr. midlertidig u-udnytteliggørelse kunne påbegyndes fysisk. Uden at vide det præcist, kan man forestille sig, at dette blev påbegyndt fra oktober måned med første blok. Det afhænger af genhusningens fremdrift.

Der er løbende dialog med en økonomikonsulent samt en sagsbehandler fra Landsbyggefonden, og udgangspunktet bør være gennemførelse af model 7a. De øvrige modeller vil nok alene være interessante, hvis de er bedre end model 7a for afdeling 2's blivende beboere. Dette kan måske tilvejebringes ved, at sagen tilføres midler fra LBF, men det er tvivlsomt, om der kan tilføres nok for at understøtte den eksisterende afdeling i de øvrige modeller.

Der ligger på nuværende tidspunkt en godkendt økonomi samlet for sagen på ca. 18 mio. kr. for faserne indtil flugtveje/kælder. Cowi har allerede varslet, at økonomien fra fase 1 kommer med en mindre overskridelse. Overskridelsen er endnu ikke opgjort endeligt.

Svar:

Svar **JA/NEJ** bedes sendt på mail senest **9. august 2023**. Hvis I undlader at svare, vil dette blive betragtet som et NEJ.

Den 9. august 2023 havde Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Hanne Hansen, Michael Madsen og Søren Rosenlund godkendt model 7a.

Punktet blev godkendt.

Underskrift via Penneo
Formand Erik Gemmer

PENNEO

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

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

Erik Gemmer

Underskriver

På vegne af: Lejerbo Frederiksberg

Serienummer: 89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86

IP: 91.101.xxx.xxx

2023-08-10 13:31:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: 82EMY-P17E7-L3U51-J5ZKM-6EM4J-67WLB

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>