

Nivå den 28. januar 2021

Indledning

Bestyrelsen arbejder på at planlægge det – efter vedtægterne – obligatoriske beboermøde i starten af marts måned (1. marts 2021), hvor budgettet for 2021/22 skal godkendes af beboerne.

Vi er ganske klar over, at der ikke er store chancer for, at vi må afholde det den planlagte dato, men er nødt til at kunne holde det, hvis de – af myndighederne – indførte restriktioner for forsamlinger ophæves.

Spørgsmålene var indsendt til vores aflyste beboermøde i november, og vil derfor blive taget op på næste beboermøde, medmindre de aktivt trækkes tilbage af forslagsstilleren ved mail til formanden. [Mail til formanden](#)

Vi svarer gerne på spørgsmål fra beboere, og da der ikke er noget hemmeligt i svarene, så kan svarene frit citeres, *dog under forudsætning* af, at de ikke tages ud af den kontekst, som de er svaret ud fra.

Spørgsmål

Digitale beboermøder

Der er intet i vejen for (rent teknisk), at vi ville kunne afholde elektroniske beboermøder. Der er dog ikke nogen love/regler, der gælder denne situation i lovgrundlag, bekendtgørelser og vedtægter, som gælder de almene boliger.

Vi har ikke undersøgt det, men vi tvivler på, at det ville kunne blive godkendt af den tilsynsførende instans (Fredensborg Kommune).

Der vil være problemer med afstemninger, og at en del beboere ikke ville kunne deltage på grund af tekniske vanskeligheder med IT.

Vi har ikke ressourcer (arbejdskraft og penge) til at undersøge grundlaget og mulighederne for at planlægge et sådant tiltag lige nu.

Laden

Taget

Tilstanden af Ladetaget er kritisk, men ikke akut. Bestyrelsen har taget problemet op i tide, da historien viser, at denne slags sager tager tid at gennemføre.

Vi kan ikke påbegynde noget arbejde, før der foreligger en afgørelse med bevilling af penge fra beboerne, da vi ikke kan bruge penge, som ikke på forhånd er bevilget af beboerne.

Økonomi

Laden med sportshal og festlokale er en fælles service, som Niverød IV stiller til rådighed for beboere i Fredensborg Boligselskab (og udefra kommende deltagere mod betaling).

Almen boligeforeninger må ikke drive forretning ifølge lov om almene boliger, men kan tage en pris, som sikrer at vores udgifter dækkes.

Renholdelsen af sporthallen betales af Fredensborg Kommune i henhold til den lejekontrakt, som vi har med Kommunen.

Vi kan ikke specificere de helt nøjagtige udgifter, bl.a. ejendomsskat, vedligeholdelse af ydre arealer, renovation mm., men bestyrelsen har dog et billede af størrelsesordenen.

Regnskabet for Laden gav i 2019/2020 et overskud på kr. 180.000, og vi formoder, at det omtrent dækker de skjulte udgifter, vi har på Laden.

Der er så også regnet med, at der skal lægges til side til vedligeholdelsesarbejder, som for eksempel det nuværende Tagprojekt.

Vi er derfor glade for, at vi Niverød IV kan stille både rigtig gode sportsfaciliteter og plads til fester til rådighed for beboerne, uden at andre beboere skal betale for det.

Renovering

Afdelingen kan ikke bruge penge, som ikke er bevilget gennem budgettet (lovkrav i lov om almene boliger). Derfor starter alle større projekter med, at vi skal have godkendt et beløb til forundersøgelser og projektbistand hos beboerne, før der overhovedet foreligger noget, der ligner et forslag til projektet.

Dette gøres ved, at vi afsætter et beløb – her benævnt konsulenthjælp – af i budgettet.

Dette beløb bliver med tiden lagt sammen med bevillingen til hele projektet, her i blandt også honorar til de indkaldte (og ansatte) projektledere og konsulenter.

Der er derfor ikke (som undertiden insinueret på Facebook) udbetalt noget til nogle endnu, og der bliver ikke udbetalt til frivillige¹ i projektgruppen eller andre.

TV-pakken

COAX-kabling og TV-pakken fra YouSee er ikke noget, som vedrører vores afdeling, da kontrakten er fælles for Niverød III og Niverød IV, og forhandlet af Fredensborg Boligselskab.

Fredensborg Boligselskab underskrev i 2015 en kontrakt, som indeholdt indlæggelse af Docsis 3.1 COAX kabling og en lille TV-pakke fra YouSee.

Denne kontrakt løb i 5 år, med 1 års opsigelse fra dagen af første indbetaling. Den første indbetaling var den 1. oktober 2016.

Fredensborg Boligselskab er dermed ude af denne kontrakt den 30. september 2022, hvor der skal foreligge en løsning for beboerne i Niverød III og Niverød IV.

Dette arbejdes der på. Vi deltager i dette arbejde, hvor vi ikke ønsker én pakke for alle beboere, men at hver beboer selv skal vælge selskab og teknik (COAX og/eller fibernet).

Hjemmesiden og tabte data

Det er korrekt, at den eksisterende hjemmeside var umulig at administrere, og bestyrelsen valgte (efter referencer fra andre kunder) et mindre firma i Jylland til at lave en ny

¹det kan være bestyrelsesmedlemmer, beboere eller andre frivillige, som kan være med i følgegruppen

hjemmeside.

Prisen var meget rimelig, og vi fik til tiden leveret, det vi havde købt.

Der var dog under opbygningen og i den efterfølgende tid et problem med kommunikationen med det pågældende firma.

Efter afleveringen kom der nogle disputer om, at vi skulle købe nogen tillægsydelser (konsulenthjælp og serverplads).

Dette mente vi ikke, vi ønskede og bad firmaet flytte hjemmesiden ud til et professionelt hosting bureau.

Dette skete også til tiden, og uden ekstrabetaling, men kort tid efter opdagede vi, at ikke alle vores data var flyttet med.

De viste sig så, at de havde smidt vores data ud, og at de ikke kunne bringes tilbage.

Vi overvejede, om det ville kune betale sig at lægge sag an, men vi blev enige om, at sagsomkostningerne ville langt overskride en eventuel erstatning (og ville alligevel ikke bringe vores data tilbage).

Så der lukkede vi så sagen.

på bestyrelsens vegne
med venlig hilsen
Niels Søndergaard
formand

Bilag

1. [Fredensborg Boligselskabs hjemmeside](#)
2. [Boligselskabets vedtægt af 2016](#)
3. [Niverød IV afdelingens hjemmeside](#)
4. [Afdelingens forretningsorden](#)
5. [Afdelingens husorden](#)
6. [Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.](#)
7. [Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger](#)
8. [Bekendtgørelse om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger og indbetalt garantikapital](#)