

Møde den 11. juni 2019 i Hillerød**Dagsorden:**

1. Godkendelse af referat fra mødet den 16/4-2019 (side 673-676)
2. Godkendelse af dagsorden
3. Siden sidst fra formanden
4. Siden sidst fra administrationen:
 - a. Forretningsføreren:
Bl.a. fordelingsnøgler (konto 114-0), generelle kommentarer fra afdelingerne, nye kontrakter på vintervedligeholdelse, mv.
 - b. Byggeafdelingen:
Kompasset
Ved Skoven
Banevænget
Skovhuset og Lanternen
 - c. Udlejningen:
Ny lov træder i kraft 1.7.2019 Præcis orientering fra udlejningen er under udarbejdelse
5. Punkter til godkendelse:
 - a. Godkendelse af huslejekonsekvens efter renovering for Fredskovhellet, afd. 078-0.
6. Administrationens retningslinjer vedrørende lejernes kundeforhold til YouSee – især opsigelser af TV-pakker.
7. Indlæg ved lokalinspektør Morten Pedersen (½-års evaluering mv.)
8. Repræsentantskab 2020: **Fredag den 20. marts 2020.**
9. Eventuelt.
10. Konklusioner på mødet og 'to-do' inden næste møde
(Referentens konklusioner i kort punktform på det afholdte møde).

Referat:

Til stede fra bestyrelsen: Chresten Krabbe, Helle Worm, Per Lørup og Connie Frederiksen
Administration: FF Lars Schmidt. Ref., Lokalinspektør Morten Pedersen (gæst fra pkt.7).

1. **Godkendelse af referat fra mødet den 16/4-2019 (side 673-676):**
Formanden indledte med at spørge, om der var nogen, som ikke kunne godkende referatet fra det sidste møde. Referat er godkendt som præsenteret.
2. **Godkendelse af dagsorden:**
Dagsorden godkendt som præsenteret – dog med tilføjelse af sager fra afd. 800-0 Slangerupgård og afd. 814-0, Følstrup, under pkt.4.B.
3. **Siden sidst fra formanden:**
Som det fremgår af dette mødes dagsorden, har byggemøder vedrørende de nye byggerier og renoveringen i Slangerup, samt problemerne med byggesjusk og byggeskader på de 2 seneste byggerier, været de største tidsrøvere siden sidste bestyrelsesmøde. Samtidig har jeg fortsat haft et vågent øje på specielt 'de grønne teams', og vi har derfor lokalinspektøren med som gæst på dette bestyrelsesmøde. Derudover har flere afdelingsformænd efterlyst en konklusion på, hvad der er status på foreningsaftalerne med YouSee, vedrørende levering af TV-pakker og Internet.

Væsentlige uddrag fra formandens dagbog:

Den 23. april 2019: Præsentation af projekt materialet for Ved Skoven, afd. 1233-0. Mødet blev afholdt på Regionskontoret.

Den 29. april 2019: Møde med formanden i afd. 410-0 vedrørende forbedringer contra råderet.

Den 30. april 2019: Fælles dialogmøde i Byrådssalen Frederikssund. Deltagere var Lars, Helle og Ego.

Den 6. maj 2019: Indoktrineringsmøde indkaldt af hovedbestyrelsesmedlem/næstformand Helle Worm.

Den 13. – 15. maj 2019: Landsrepræsentantskab i Aarhus hvor hele bestyrelsen deltog. Næstformand Helle Worm blev genvalgt til hovedbestyrelsen for en ny 2-årig periode.

Den 16. maj 2019: Gennemgang af udbudsmateriale for Ved Skoven afd. 1233-0.

Den 21. maj 2019: Forretningsfører og formand besigtiger forslag til byggegrunde i Blovstrød området.
Efterfølgende præsenterede forretningsføreren administrationens oplæg/udkast til nye fordelingsnøgler.

Den 28. maj 2019: Møde i hjemmet med lokalinspektør Morten Pedersen vedrørende dennes oplæg til dette bestyrelsesmøde.

4. Siden sidst fra administrationen:

a. Forretningsføreren

Bl.a. fordelingsnøgler (konto 114-0), generelle kommentarer fra afdelingerne, nye kontrakter på vintervedligeholdelse, mv.

Fordelingsnøgler er ved at være færdige - vi forventer at den endelige nøgle fordeling præsenteres på mødet i august til beslutning.

Afd. 078-0: En del uro efter urafstemningen, hvilket har gjort at bestyrelsen ønsker omvalg (urafstemning). Der var en intern orientering til bestyrelsen om status.

Afd.159-0: FF deltager i et kort bestyrelsesmøde med afdelingsbestyrelsen. De er lidt frustrerede over - hvem bestemmer hvad?

Afd. 383-0: Der er p.t. ingen officiel tilbagemelding fra Frederikssund kommune, på sagen der beror i tilsynet. Pr. 11.06.2019 har vi modtaget besked fra tilsynet på, at man ønsker mere tid til at besvare og kommentere vores skrivelse.

Der har været forhandlingsmøde med vores vintervedligeholdelses firma. Der kommer en tilbagemelding medio juni 2019, hvorefter vi vil forsøge at lukke kontrakterne på en forlænget kontrakt for 3 år.

Vi håber og forventer et forhandlingsoplæg, der er noget billigere end i udgangsoplægget.

b. Byggeafdelingen

Kompasset, afd. 1241-0

Sagen beror på skemabehandling i kommunen. Der har været afholdt enkelte møder omkring dispensationer – men vi forventer en godkendelse inden sommerferien.

Ved Skoven, afd. 895-0

Sagen er sendt ud til prækvalifikation. Vi afventer.

AI har i forlængelse af udskiftning af rådgiver, anlagt sag mod Lejerbo. Sagens stadi er at der afventes deres replik senest den 2. juli. Herefter har vi så 1 måned til at aflevere vores duplik.

Sagen er berammet af voldgiftsnævnet til 3-6 måneder. Vi kan således håbe på, at vi kan få sagen gennemført i løbet af efteråret, men der er desværre også en vis sandsynlighed for, at det først sker i det nye år.

Projektet fortsætter uafhængigt af ovenstående tvist med tidligere rådgivere.

Projektet er blevet offentliggjort, og der er allerede 31 firmaer, der har vist interesse. Tidsplan for forløbet:

Prækvalifikation
Afleveringsfrist: 28/06

Begrænset udbud
Startdato: 08/07
Afleveringsfrist: 28/08.

Banevænget, afd. 383-0
Sagen er p.t. til behandling i Frederikssund kommune. Så snart der er tilbagemelding fra kommunen, skal kontrakter underskrives og varsling til beboere skal udsendes. Byggeudvalget vurderede, at der var behov for at holde et ekstraordinært afdelingsmøde med orientering til beboerne. Det blev besluttet at gennemføre et orienteringsmøde i uge 32-33.

Skovhuset, afd. 895-0
Her kører p.t. syn- og skønssag. Vi skal gerne have noget mere fart på sagen. P.t. er igangsat at få det nuværende mangelfulde ventilationsanlæg op at køre - så syn- og skønssagen kan færdiggøres.

Herudover foregår temperaturmålinger på Skovhuset, for at kunne dokumentere ventilations- og temperaturproblematikken overfor arbejdstilsynet som p.t. er jævnlige på besøg på Skovhuset.
Vi forsøger løbende at holde centerlederen velorienteret om udviklingen.

Lanternen, afd. 907-0
I forbindelse med den igangværende voldgiftssag på Lanternen, afd.907-0, Lejerbo Frederiksborg, er vi stødt på endnu en af de små men dyre ting!

I både anmeldelsen til byggeskadefonden og i voldgiften er nævnt, at der er konstateret enkelte utætheder i etageadskillelsen og dermed risiko for brandspredning.

Efter afholdt møde med Hillerød kommune, Morten Schou, blev vi bedt om at sikre, at dette ikke var et generelt problem. Jeg igangsatte, via rådgiver, den nødvendige gennemgang.

43 af 78 boliger er testet, og i 39 blev der konstateret utætheder (alle disse er selvfølgelig dokumenteret).

Ved påbuddet opstår så de næste udfordringer. Der er synliggørelse over for Voldgiften og BSF. Tilbage står den økonomiske udfordring i den del af sagen. Jeg bad rådgiver komme med et bud på løsningen. Rent arbejdsteknisk er den besværlig - men estimeret vil være omkring 1,2 mill. kr. inkl. moms.
Resten af voldgiftssagen kører. Der blev givet en intern orientering til bestyrelsen.

Følstrup, afd. 814-0

Anmeldt byggeskade fra 2018. Sagen har trukket i langdrag fra rådgivers side, hvorfor vi har rykket. Lokalinspektør og driftschef har holdt møde på stedet den 29.maj 2019 sammen med rådgiver, og presset på for aktion. Sagen er afklaret af organisationsbestyrelsen. De betaler selvrisikoen på 5% - resten finansieres af afdelingen og BSF.

Sagen køres af driften.

Slangerupgård, afd. 800-0

Anmeldt byggeskade fra 2018. Der har den 11.06.2019 været besigtigelse af byggeskadefonden. Gennemgangen skal munde ud i en skriftlig afgørelse, som må formodes at fremkomme i august 2019. Sagen køres af driften.

c. **Udlejningen:**

Ny lov omkring venteliste træder i kraft 1.7.2019. Præcis orientering fra udlejningen er under udarbejdelse Teksten fra ministeriet blev rund delt. Konklusionsmæssigt gælder regelsættet, hvor der p.t. ikke er fleksible udlejningskriterier.

Udlejningen vil løbende give melding til de enkelte regioner, når aftalerne er implementeret i systemet.

5. Punkter til godkendelse:

- a. Godkendelse af huslejekonsekvens efter renovering for Fredskovhellet, afd. 078-0.
Huslejekonsekvensen: 6,2 % på en lånestigning på 35,7 mill. kr.
Bestyrelsen blev orienteret omkring sagens stade, og lejere som p.t. føler sig snydt. FF har møde med afdelingsbestyrelsen den 26. juni 2019 for afklaring.

6. Administrationens retningslinjer vedrørende lejernes kundeforhold til YouSee – især opsigelser af TV-pakker:

Vi har haft de tidligere nævnte oplæg til nye YouSee aftaler ude til behandling på afdelingsmøderne. Konsekvensmæssigt, efter tilbagemeldingen til YouSee, har de trukket sig fra aftalerne, og det er de bestående som gælder.

Den normale proces, såfremt man vil ud af sin YouSee aftale, er at man kontakter regionskontoret som herefter, med bekræftelse til lejer, framelder over for YouSee. Lejer slipper for at betale. Dog er de forpligtet til at betale de driftsudgifter der er forbundet med at drive anlægget. I Lejerbo's systemer vil boligen blive registreret som en bolig uden tv-signal, når ny lejer tilmelder sig. Dvs. at det er et problem mellem ny lejer og YouSee at betale for åbningen.

Bestyrelsen skal være opmærksom på, at såfremt for mange framelder sig i en enkelt afdeling, vil YouSee forbeholde sig retten til at hæve pakkeprisen.

Bestyrelsen skal være opmærksom på, at det er afdelingsmødet som skal opsiges en aftale med YouSee.

Indtil videre kan YouSee nægte andre IT-leverandører adgang til at levere internetsignal via YouSee's anlæg.

Herefter en intern snak i bestyrelsen om mulige ekstra tiltag.

7. Indlæg ved lokalinspektør Morten Pedersen (1/2-års evaluering mv.):

Der blev præsenteret et oplæg fra lokalinspektøren, som gav anledning til en del dialog. Det blev besluttet at der, frem til mødet den 6. august 2019, bliver indhentet et oplæg på den fremadrettede drift.

8. Repræsentantskab 2020:

Næste års møde blev aftalt til fredag den 20. marts 2020.

9. Eventuelt:

Bestyrelsen: Når ny lejer er af anden etnisk herkomst ved indflytning, gør vi så noget særligt?
Bestyrelsen diskuterede mulighederne for at oversætte på forskellige sprog.


Ellers intet taget til notat.

10. Konklusioner på mødet og 'to-do' inden næste møde:

(Referentens konklusioner i kort punktform på det afholdte møde)

- Snak med byg omkring – hvad gør vi for at forhindre denne mængde af fejl.
- Opfølgning over for YouSee i forhold til ejerforhold og andres brug af deres net.

Godkendt af formanden den 7 / 7 2019


Chresten Krabbe