Beboerrådsmøde 3/1-2019

Til stede: Anne, Rani, Adeviye, Charlotte, Emilie, Jakob og Leif
Afbud: Meinhard, Durita, Eva, Ebbe, Astrid, Mikkel og Anne Sofie

Dagsorden

1. **Valg af referent**
   Jakob
2. **Valg af dirigent**
   Anne
3. **Præsentation af beboerrådets medlemmer og velkomst til det nye beboerråd**
   Alle præsenterede sig selv.
   Anne byder velkommen og opfordrer til at nye medlemmer er med til at forme beboerrådet fremover.
4. **Godkendelse af sidste referat fra sidste beboerrådsmøde**
   Godkendt
5. **Godkendelse af referat fra sidste beboermøde**
   Godkendt
6. **Nyt fra BBS ved Leif Helstrup**
   a. Beboerhuset renoveres efter mange år med dårlig vedligeholdelse. Taget blev skiftet i 2018 og der males i løbet af januar 2019. Der er opsat et Sonos-anlæg bestående af tre højttalere. Der er indkøbt nye borde, ny service, nye ovne, opsat centralstøvsuger mv. Der har været dårlige vaner omkring brug af faciliteterne, hvorfor BBS nu ønsker at sætte hårdere ind over for hærværk/mislighold. Der var i beboerrådet enighed om at håndhæve reglerne, samt at lejer stilles økonomisk til ansvar for ødelagte ting. Af sager kan bl.a. nævnes:
      i. Nedtagning af de nye Sonos-højttalere
      ii. Opbrækning af lås til borde og stole
      iii. Opbrækning af elektronikskab gentagende gange.

      Beboerhuset forventes helt færdig i februar 2019.
   b. Læsesalen på 11. sal samt specialerummene er meget lidt besøgt hvilket er ærgerligt. Det skal overvejes om der skal gøres reklame for rummene på 11. sal.
   c. BBS forslår en ny nøgleordning, hvor et certificeret låsefirma kan hjælpe med at låse op. Låsefirmaet får en hovednøgle samt en chip således de kan åbne til både lejligheder og faciliteter.
   d. Møde omkring dørtelefoner afholdes d. 17/1 kl. 19. Firmaet kommer og fremlægger GSM-løsningen og der er tid til debat. Endvidere ønskes det, at det budgetterede beløb sættes op fra 150.000 til 250.000, hvilket skal diskuteres på mødet
   e. Reservationstiden for lobbyen skal ændres fra 12 middag til 00 midnat som vedtaget på et beboermøde. Dette ordnes af BBS i løbet af foråret.
   f. BBS vil gerne afholde "Velkommen til Solbakken" i uge 6. Her vises det nye beboerhus frem.
   g. Asfaltarbejde igangsættes når der er en periode uden frost. Alle biler skal parkere på vejen i to døgn. Alle cykler fjernes af Kenneth og Leif.

h. Der indhentes priser på et stort projekt til renovering af både vinduer, elevatorer, betonarbejde hos Svalebæk. Det er et meget stort projekt som besværliggøres af hjemfaldspligten i 2040.
i. Der er sygdom i BBS, og Lisbeth er ansat i en periode.

7. Nyt fra forpersonen

Udskydes til næste møde

8. Nyt fra bestyrelsen (jf. møde d. 27/11-2018)

a. Ernst og Young benyttes som revisor, hvilket bestyrelsen er tilfreds med. Da den 3-årige aftale udløber i 2019 har bestyrelsen besluttet at sætte opgaven i udbud for at undersøge markedet og priserne.
b. Posten "Bolignet" som udgør kr. 17 pr. måned og fremgår af huslejeopkrævningen fjernes pr. februar 2019. Posten er et levn fra før Solbakken indgik aftale med Bolignet Aarhus og det har været et ønsker at få den fjernet da der betales et administrationshonorar på næsten 16.000,- for opkrævningen, hvorimod der kun opkræves ca. kr. 9.000.
c. Håndtering af klager blev debatteret på bestyrelsesmødet, da der i tillægget til administrationsaftalen og husordenen er forskellige oplysninger om hvem der behandler klager. Beboerrådet er ansvarlig for at tilrette husordenen, mens bestyrelsen retter administrationsaftalen på næste møde. Det ønskes at klager håndteres af BBS (som det er tilfældet i dag) og der blev snakket om at oprette en separat mail til klager. I sager som vedrører BBS håndteres klagen af fsb.
d. Kollegiet Solbakken falder for hjemfaldspligt i 2040, hvilket betyder at Københavns Kommune overtager grunden. Grunden var i 2015 prissat til kr. 63 mio, hvilket ved eventuelt køb vil medføre minimum en fordobling i huslejen. Hjemfaldspligten besværliggør større renoveringsprojekter, da der ikke kan optager 30-års lån. Efter 2020 kan der heller ikke optager 20-års lån, hvilket er en stor udfordring. Fsb er i dialog med kommunen og vil indhente en opdateret pris for tilbagekøb og undersøge eventuelle andre muligheder.
e. Beboerrådet udfærdigede i 2017/2018 en række kriterier for optagelse på Solbakken, som i mellemtiden har været forbi en jurist hos fsb. Disse kriterier skal indsendes til KKIK som håndterer ansøgninger. Kriterierne er juridisk gyldige, men der blev på dette møde stillet spørgsmål til om de var som ønsket. I de nuværende kriterier vægtes par med børn højere end enlige med børn, hvilket ikke hele beboerrådet var enige i. Det blev aftalt at afholde et møde med direktør hos KKIK, Annette Panduro i løbet af foråret. Jakob kontakter hende.
f. Fsb har på baggrund af Leifs udkast til samtykke om adgang til nøgler lavet et nyt forslag som er godkendt af en jurist. Dette er dog ikke helt i overensstemmelse med det ønskede. Leif og Jakob tilretter det og tager i brug snarest.

9. Planlægning af årshjul

Anne udformer et årshjul til gennemgang på næste møde.

10. Hvordan ønsker vi at arbejde sammen det kommende år

Alle bedes gøre sig overvejelser omkring hvordan arbejdet i beboerrådet skal foregå fremover. Skal kommunikation foregå via Facebook, skal vi mødes oftere, sjældnere osv?

11. Indkomne forslag

Ingen indkomne forslag

12. Eventuelt

a. Adeviye spørger til ændring af programmering for elevator, således den stopper ved tryk. Særligt et problem ved vuggestuen i opgang 22. Dette er ifølge Leif ikke muligt.
b. Rygning blev diskuteret, og tager op igen på næste møde.
c. Jakob orienterede om beboerrådets Google Drive, hvor der er adgang til tidligere referater, regnskaber mv. Linket findes i Facebookgruppen.
d. Kollegiets hjemmeside Solbakken.dk er igen oppe og køre. Der blev snakket om at sammenlægge solbakken.dk og solbakken.info for at undgå at skulle vedligeholde flere hjemmesider.
e. Aftalen med dandomain (hjemmeside, webhotel og e-mails) overdrager fra Leif til Kollegianerforeningen snarest muligt. Dette ordner Leif og Jakob.
f. Der er oprettet nye mails efter ønske fra bestyrelsen. Mailen ledelsen@solbakken.dk slettes snarest. Følgende mails eksisterer nu:
    i. beboerraadet@solbakken.dk
    ii. bestyrelsen@solbakken.dk
    iii. kollegianerforeningen@solbakken.dk
    iv. kassereren@solbakken.dk
    v. bbs@solbakken.dk
g. Fsb ønsker at afholde Kollegiemøde på Solbakken i uge 11. Endelig dato er endnu ikke på plads.