

Referat af ekstraordinært beboermøde

Søndag d. 5. april 2020

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent

- a. Dirigent: Astrid
- b. Referent: Emilie

I alt deltager der 19 til dagens ekstraordinære beboermøde som foregår på video.

2. Godkendelse af referat fra det ordinære beboermøde efteråret 2019 (kan læses på solbakken.dk)

Referat godkendt

3. D.S.I. Kollegiet Solbakkens budget 2020/2021

- a. Astrid starter med at præsentere Beboerrådet samt bestyrelsesmedlemmer:

Astrid – Formand

Emilie – medlem af bestyrelsen

Jakob – medlem af bestyrelsen

Anne

Aske

Sebastian

Rani

Adiviye

De resterende medlemmer deltager ikke i dagens videomøde.

- b. Leif har på forhånd lagt en video op på hjemmesiden samt på facebookgruppen. Deltagerne i dagens videomøde har set videoen og synes det er en fyldestgørende gennemgang.

- c. Jakob præsenterer huslejestigningen. Grunden er de forestående renoveringer, som har været undervejs i længere tid. Renoveringerne har stående stand-by grundet tvivl vedr. hjemfaldspligten. Renoveringerne skal dog ske hurtigst muligt, da der ikke er mulighed for at købe kollegiet hjem. Renoveringerne bliver lavet på baggrund af den vedligeholdelses plan, der er udfærdiget af Tegnestuen Svalebæk ApS i efteråret 2019. De fleste af dem vil også skabe en væsentlig komfortforbedring for os som beboere.

- i. De største udgifter:

1. Nordsiden: Badeværelsesvinduer skal skiftes. Derudover skal der skiftes fugebånd om vinduerne
2. Sydsiden: Fugebånd rundt om vinduerne, dette vil isolere vinduerne og derved lejlighederne. Det betyder også at der skal stillads både på

nord- og sydsiden. Det kommer til at stå i etaper, så det ikke er hele bygningen der er i stillads samtidig, men det er desværre uundgåeligt at få blokeret sit udsyn til parken i en periode.

3. Elevatorer: blandt andet er det et krav at elevatoren skal beklædes, som det netop er sket i opgang. 16. Dette er et krav fra myndighederne.
 4. Radiatoranlægget: Et af de større poster, der skal skiftes til et 2-strengs anlæg, som varmer lejlighederne bedre op. Dette forhindrer også at der evt kan ske læk på anlægget, som vil kunne give vandskade mange lejligheder. Denne post koster 12,5 mio.
- ii. Mindre ting som også indgår i budget og huslejestigning:
1. Vaskeriet: Står til udskiftning i dette budgetår 19/20. Løsningen er blevet at 'lease' et vaskeri, og så kører 'pay-per-wash'. Der forhandles lige nu med Elektrolux. Vaskepriserne vil være nogenlunde de samme som nu. Dog vil vaskemaskinerne være større, hvilket vil give +40% ekstra kapacitet.
 2. Maling af lejligheder: Nuværende beboere har haft det der kaldes en B-ordning, som betyder at man har fået stillet maling til rådighed og selv har malet lejlighederne ved indflytning, betalingen af maling trækkes så fra depositum ved fraflytning. Fremover vil det blive sådan at når man overtager en lejlighed er lejligheden malet af et eksternt firma, og fremtidige beboere vil få en A-ordning. Det har nogle konsekvenser for dem der bor her nu, en meget lille procentdel af huslejestigningen går til dette. Nye beboere har en ekstra omkostning vil fraflytning (som trækkes i depositum), dette vil nuværende beboere på B-ordningen ikke have. Beboere på B-ordningen bliver dog stadig trukket i depositum, men efter den gamle ordning.
- d. Huslejestigningen er gældende fra 1/8-20.
- i. Et mere fyldestgørende budget, er tilgængeligt på Solbakkens hjemmeside, solbakken.dk. Alle husstande har fået uddelt et mindre budget.
- e. Spørgsmål (medtaget er også Q&A fra solbakken.dk):
- i. Q: Vil huslejestigningen være på samme niveau de kommende år?
A: Budgettet fastlægges fra år til år, så det kan vi ikke sige med sikkerhed. Målsætningen er, at stigningen i 21/22 vil svt inflationsstigningen på ca. 1.5-2 %. Det er derfor kun i år, vi ser en stor stigning, da der er behov for kapital til igangsættelse af diverse renoveringsarbejder.
 - ii. Q: Hvorfor kan udgiften til renovering ikke fordeles på flere budgetår, så at vi undgår en stor huslejestigning i år?
A: Mange af de planlagte renoveringer hænger sammen, da det eksempelvis kræves at der opstilles stillads. Derfor er vi nødt til at udføre renoveringerne i projekter hvilket også er det billigste. Derudover ønsker vi at udføre renoveringerne hurtigst muligt, således at beboerne kan få glæde af dem

- iii. Q: Hvorfor er denne renovering ikke tænkt tidligere, således at stigningen kunne være fordelt over flere år, eller vi kunne have fået et bedre lån?
A: Renoveringerne har været længe undervejs, men grundet usikkerhed omkring hjemfaldspligt er der ikke blevet truffet en beslutning. Da vi i juni 2019 fik oplyst prisen for frikøb af grunden blev det besluttet at gå videre med renoveringen af Solbakken med henblik på at holde en høj standard indtil grunden overgår til kommunen i 2040. Derfor blev der udfærdiget en Vedligeholdelsesplan som nu danner udgangspunkt for budgettet.
- iv. Q: Hvad er status i forhold til hjemfaldspligten i 2040?
A: Hjemfaldspligten er en tinglyst tilbagekøbsret som Københavns Kommune har over grunden hvorpå Solbakken ligger. Hjemfaldspligten forfalder i år 2040, og grunden vil dermed overgå til kommunen. Det er muligt for Solbakken at frikøbe grunden fra kommunen, men prisen er kr. 143 mio. Beboerrådet og bestyrelsen har undersøgt mulighed for frikøb, men har ikke fundet det relevant da det vil resultere i en huslejestigning på 85 % svarende til kr. 3.794 ekstra pr. måned. Hertil kommer alle de nødvendige renoveringsarbejder, hvilket vil resultere i ca. en fordobling af huslejen. Vi har derfor ikke vurderet det til at være et realistisk scenarie.
- v. Q: Hvorfor renovere et hus, der alligevel skal rives ned?
A: Det er udlejers pligt at renovere huset, også selvom det står til nedrivning om 20 år. Samtidig skal man huske på, at 20 år er relativt lang tid hvorfor det er vigtigt at bibeholde en høj standard i hele ejendommens levetid. Derudover er der en række af renoveringerne som er meget nødvendige, fx udskiftning af radiatoranlægget, da risikoen for at eksempelvis et vandrør springer, stiger for hver dag der går. Derudover er det vigtigt at pointere, at det ikke er sikkert at huset skal rives ned om 20 år. Grunden overgår til kommunen, men det uvist om kommunen vil benytte ejendommen til almennyttige boliger, eller måske beholde kollegiet.
- vi. Q: Hvad sker der, hvis vi som beboere stemmer nej til budgettet?
Beslutningen er i sidste ende kommunens. Stemmer beboerne nej, vil det gå videre til bestyrelsen. Stemmer bestyrelsen ligeledes nej, vil beslutningen i sidste ende ligge hos Københavns Kommune
- vii. Q: Timeline for renoveringer:
Mange renoveringerne ligger på konto 15, vi har prøvet at opdele det i nordside og sydside.
1. 20/21: Først vil der være fokus på nordside, fra efterår 2020, til forår 2021, det gælder badeværelsesvinduer, samt renovering af trappeopgange. Nordside renoveringen kan ødelægge sti og miljøet på nordsiden, så efterfølgende vil der være lavet en sti på nordside, samt lavet udgang fra alle opgange i nordsiden.
 2. 21/22: Projektet på sydsiden: fugebånd samt facadegennemgang. Det er også i dette år vi forventer at radiatoranlæg udskiftet

3. 23/24: Elevatoranlæg. Facaderne rundt om elevatoren bliver dog udbedret hurtigst muligt

Det er kun et skøn over timeline, da det skal udliciteres, men målet er at de meste af arbejdet sker de næste 2 år.

- f. Priser på faciliteterne:
 - i. Beboerrådet sidder i øjeblikket og kigger på priser til leje af lobby, beboerhus, sovesal mv. Vi har en ret stor kollektiv udgift til faciliteterne – fællesskabet betaler en stor del af udgifterne. De daglige lejepriser afspejler i øjeblikket ikke prisen for driften af faciliteterne. I beboerrådet har vi derfor indstillet til bestyrelsen med en justering af priserne, således at det i fremtiden er mere brugerne af faciliteterne der betaler fremfor fællesskabet. Udgangspunktet er lejeprisen fordobles på mange af faciliteterne. Der var snak om det til forrige beboermøde, hvor beboerne bakkede op om forslaget. Det skal understreges at det stadig er gratis at leje faciliteterne til at lave fællesarrangementer for beboerne. Det er i sidste ende bestyrelsen der fastlægger priserne, så det er endnu ikke vedtaget. Ændringerne er ikke med i det endelige budget, så der vil måske komme en regulering af huslejestigningen.
- g. Beboerne der deltager i mødet er indforstået med denne stigning og der er ingen indvendinger fra beboerne. Beboerne der deltager i videomødet tilkendegiver tilfredshed over fremlæggelsen.
- h. Vi regner med at afholde et rigtigt fysisk beboermøde når omstændighederne og retningslinjerne tillader det. Der er flere forslag fra beboere som skal tages op, men vi har vurderet at dette er svært at tage op over et videomøde.