

Møde	Bestyrelsesmøde Skovlyporten
Dato	2. november 2017 kl. 16.30
Sted	På kollegiet, blok 2.
Tilstedeværende	
Bestyrelse:	Erik Møllerup (bestyrelsesformand) Steen Troelstrup (bestyrelsesmedlem) Rasmus Egedam (beboerrådsformand) Sofie Norlin (beboerrådsnæstformand)
Administrator UBSBOLIG	Katja Bømler (regnskabsmedarbejder) Simon Jørgensen (ejendomsadministrator) Michael Frederiksen (varmemester i UBSBOLIG i driftsfællesskab med Skovlyporten)
Fraværende	Anja Børløs (varmemestervikar i Skovlyporten) Irene Schwartz (bestyrelsesmedlem) Ejvind Christensen (bestyrelsesmedlem) Driftsafdelingen UBSBOLIG

Dagsorden

1. Formalia, herunder godkendelse af dagsorden
2. Konstituering af bestyrelsen
3. Godkendelse af referat fra sidste møde
4. Meddelelser
 - a) formanden
 - b) administrationen
 - c) beboerrådet
 - d) øvrig bestyrelse
 - e) inspektør
5. Årsregnskab 1/8-2016 – 31/7-2017
6. Byggesag
7. Beboerforeningssager
8. Antenne
9. Forsikringer
10. Eventuelt
11. Næste møde

Ad. 1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

Referent: Simon Jørgensen.

Dirigent: Rasmus Egedam

Ad. 2 Konstituering af bestyrelsen

Rasmus Egedam blev konstitueret næstformand. Erik Møllerup blev konstitueret formand.

Ad. 3 Godkendelse af referat nr. 1/2017

Referatet blev godkendt.

Ad. 4 Meddelelser

a) Formanden

Erik fortalte, at han har holdt kundemøde med UBSBOLIG ved Iben Koch, Pia Bakkestrøm og Simon Jørgensen. Her blev der samlet op på historikken af byggesagen. Ved kundemødet blev der også diskuteret niveauet af administrationshonorar. Det kan tages op på et senere tidspunkt.

Erik samarbejder med vicekommunaldirektøren i Rudersdal Kommune om kommunale godkendelser af kommunalt anviste borgere til boliger i Skovlyporten.

Der er fortsat udfordringer med beboernes kælderrum, hvor der bliver hensat brandfarlige materialer mv. Michael Frederiksen oplyste, at der er blevet omdelt varslinger til beboerne med opfordring om at oplyse, hvem der benytter hvilke rum. Sofie og Rasmus kunne ikke genkende dette, hvorfor Michael Frederiksen følger op sagen sammen med Anja.

Henstilling af affald og effekter på svalegangene blev også diskuteret, da det er et stort problem i Skovlyporten. (Erik har kontakt til beredskabet, som derfor muligvis kommer på besøg.) Michael oplyste, at han (på andre ejendomme) har succes med at opkræve beboere for fjernelse af affald og henstillede effekter. Bestyrelsen var enige om, at de beboere, som forårsager fjernelsen også skal betale udgiften forbundet herved, og dermed ikke ligge de øvrige beboere til økonomisk last.

Beboerrådet vil arbejde for at sætte en sådan ordening i gang, og Michael Frederiksen kan kontaktes for input og sparring herom, da han har iværksat en ligende ordening på andre kollegiet.

b) Administrationen

Simon Jørgensen orienterede om ventelistetal samt tomgang siden sidst:

Der står (ligesom sidst) ca. 200 (brutto)ansøgere på ventelisten til 2-rumsboliger og ca. 350 til 1-rumsboligerne. Der har ikke været tomgangsperioder siden sidste møde.

UBSBOLIG er indgået i et samarbejde med forbrugerrådet TÆNK.

Dette betyder at alle kollegianere som skylder husleje vil modtage et informationsbrev sammen med rykkerbrevet, som oplyser om, at TÆNK yder gratis, anonym rådgivning om privatøkonomi, gæld osv. Man kan ringe eller maile til dem. Man kan læse mere på denne side: www.taenk.dk/raadgivning-og-rettigheder/gratis-og-uvildig-gaeldsraadgivning

UBSBOLIG har ligeledes indgået et samarbejdet med ISIC (International Student Identity Card). Kortet giver en masse fordele, rabatter (fx på forsikringer, rejser mm) mv. i hele verden. Kortet tilbydes til beboere i Roskilde og København ved semesterstart 2017. Derudover vil nye beboere, som flytter ind fra september 2017 modtage en pose med gode sager ifm. indflytningen, bl.a. med en velkomstbog, små husholdnings- og madprodukter, som skal hjælpe til i overgangen fra et hjemme- til et udeboende liv. Man kan læse om ISIC-kortet på denne side: www.isic.org

UBSBOLIG indsamler katalog over velfungerende udvalg i ungdomsboliger.

Erfaringen viser tydeligt, at kollegier med mange udvalg også er velfungerende på parametre som fællesskab, hævværk, fællesarrangementer mv. Derfor er UBSBOLIG i gang med at indsamle et idékatalog over udvalg. Derfor opfordrer UBSBOLIG alle kollegianere, bestyrelser og udvalg til at sende en liste over de udvalg, foreninger, klubber osv., der findes på netop dit kollegie. Formålet med idékataloger er, at I og andre kollegier kan inspirere hinanden til, hvordan man kan opbygge velfungerende fællesskaber. Disse kan sendes til info@ubsbolig.dk

Tommy Heckmann er stoppet som varmemester i Skovlyporten og Anja Børløs er ansat som varmemestervikar, Michael Frederiksen er (fortsat) backup. Der er ansat en ny varmemester pr. 1/12-2017.

Katja Bømler orienterede om forvaltningsrevisionen: Målet er at optimere ejendommens drift. Revisor har påpeget i revisionsprotokollatet, at der pt. ikke arbejdes med dette. Det er et arbejdsredskab, som bestyrelsen kan arbejde med med henblik på fx at nedbringe forbrug. Katja udleverede seneste budget, som giver et overblik over de seneste års udgifter for fx vand, varme mv. Katja opfordrede til at bruge værktøjet ifm. årets markvandring, således at tiltag kan inkluderes i budgettet og på den måde indarbejdes i ejendommens langsigtede drift.

Erik opfordrede UBSBOLIG til at benytte værktøjet til tjekke tal på tværs af andre ejendomme, således at denne breddeviden kan blive fx Skovlyporten til gavn.

c) Beboerrådet

Internethastighed: Rasmus Egedam fortalte, at beboerrådet har undersøgt alternative leverandører af internet til ejendommen, men er fortsat bundet til Dansk Kabel TV i 1,5 år endnu, men er i god dialog med Dansk Kabel TV om hastigheder mv.

Der har været afholdt en sommerfest og et halloween-arrangement. Begge har været en succes.

Sofie Norlin udbad sig opdatering på "sagen" om den fundne kanyler. Michael Frederiksen fortalte, at han og Anja Børløs havde eftersøgt kanyler i området omkring blok 3, men at det er meget svært at reagere målrettet, når den henvendende beboer ikke ønskede at være mere konkret i sin henvendelse. Erik vil nævne det for SSP i kommunen.

Sofie oplyste, at hun holder øje med nummerpladerne på biler, som har holdt længe på P-pladsen, hvilket er et tilbagevendende problem.

d) Den øvrige bestyrelse

Ingen meddelelser.

e) Varmemester

Michael Frederiksen oplyste, at der er mange problemer med vandet i ejendommen. Der bliver skriftet mange termostater. I blok 8 og 9 er der tilbagevendende udfordringer med lunkent vand. Mange stoppede afløb, hovedsageligt i badrum. Primært (ifølge Michael) som følge af adfærd, men nok også pga. gamle rør.

Ad. 5 Årsregnskab 1/8-2016 – 31/7-2017 til godkendelse

Katja Bømler gennemgik regnskabet, som udviser et lille underskud, men der er stadig en positiv tabs- og vindingskonto. Vand- og kloakudgifter er stigende, og der er fortsat tale om et ganske stort overforbrug.

Renovation: mange udgifter ifm. fjernelse af storskrald. (Erik spurgte, om det er de billigste ejendommen benytter. Rasmus foreslog en anden lokal vognmand, nemlig S. Jacobsen.) Der blev opfordret til at undersøge priserne for lokale vognmand. Der er dog fortsat urimelig adfærd fra beboernes side.

Besparelse på forsikringer pga. udbud, men vi har også fået bonus retur på kr. 11.213,- Fald i elektricitet, men denne kan falde yderligere, hvis man overgår til LED-belysning (se fremsendte tilbud fra Pia). Der er desuden en lavere udgift til ejendoms kontor.

Der har været et overforbrug på alm. vedligeholdelse pga. reparation af cykelskure. Der var brugt kr. 35.000 over budget i regnskabsperioden, hvilket ikke var indeholdt i drifts- og vedligeholdelsesbudgettet for 2016/17. (Katja lovede at undersøge, hvad cykelskuret har kostet, hvorfor disse er vedlagt referatet som bilag.)

Lavere udgift til YouSee.

Beboeraktiviteter: Der er mange udgifter til vaskemaskiner og vaskekort. (Rasmus Egedam oplyste, at de er gamle og ofte ikke bruges helt hensigtsmæssigt af beboerne.)

Underskud på kr. 25.000, men opsamlet resultat er positivt.

Der blev stillet spørgsmål til pkt. 19, hvor der er noteret over kr. 500.000 i tilgodehavender hos fraflyttere. Katja Bømler oplyste, at fraflyttere med gæld til Skovlyporten (men uden betalingsevne) bliver overvåget hos ejendommens inkassoadvokat, således at kravet ikke forældes. Der bliver hensat til dette i budgettet, så det ikke påvirker huslejeniveauet.

Revisionsprotokollatet gav ikke anledning til kommentarer eller spørgsmål.

Regnskabet blev godkendt.

Ad. 6 Byggesag

Bestyrelsen undrede sig over, at driftsafdelingen ikke mødte, og mente sig ikke i stand til at træffe beslutning om renoveringssagen på baggrund af det fremsendte materiale.

Ad. 7 Beboerforeningssager

Ingen verserende sager.

Ad. 8 Antenneaftale

Beboerne har som bekendt mulighed for at opsig antennesignalet til deres bolig, hvilket ca. 25-30 beboere har gjort indtil videre. Bestyrelsen ønskede ikke at opsig fællesantenneaftalen, men forholder sig afventende overfor, hvordan YouSee reagerer på de drypvise opsigelser. De beboere, som ikke fravælger aftalen kan komme til at betale et højere bidrag i fremtiden.

Bestyrelsen ønskede (af interesse) et overblik over, hvor stor belastningen måtte være i UBSBOLIGs håndtering af antenneaftalerne, som nu skal behandles individuelt og ikke som en fællesaftale.

Ad. 9 Forsikringer

Skovlyporten er pt. kunde hos Tryg Forsikring, og i forbindelse med fornyelse af forsikringsperioden har Katja Bømler undersøgt, hvorvidt Skovlyporten har mulighed for at træde ind i UBSBOLIGs samlede forsikringspulje, som ligger hos Alka Forsikring (via UBSBOLIGs forsikringsmægler, Contea). Pga. Skovlyportens skadesstatistik har dette ikke været muligt, men det har ændret sig da der nu er færre skader i ejendommen.

Hvis man overgår til Alka vil selvriskoen stige fra kr. 5.000 til kr. 10.000, men det vil (ifølge Contea) medføre en bredere dækning og bedre rådgivning. I dag er der forsikret for stikledninger, der har ligget i jorden i mere end 40 år, hvilket er tilfældet for rørføringen i Skovlyporten. Dette ville ikke blive tilfældet, hvis ejendommen vælger at skifte til Alka Forsikring.

Bestyrelsen besluttede at beholde den nuværende aftale med Tryg Forsikring, og så revurdere efter byggesagen.

Ad. 10 Eventuelt

Ingen meddelelser.

Ad. 11 Næste møde

Bestyrelsen afholder et møde ang. byggesagen. Erik tager kontakt til Pia Bakkestrøm. (Følgende torsdag kl. 17.)

Næste bestyrelsesmøde afholdes torsdag d. 19/4-2018 kl. 16.30 i Skovlyporten, blok 2.

Dato:

Dato:

Simon Jørgensen, referent

Erik Møllerup, formand