

Afdelingsmøde i Kanslergården 10027

18. oktober 2018

Afholdt den:	18.09.2018
Husstande repræsenteret:	41
Stemmer i alt:	82
Referent:	Maria Hjarner Olsen
Dirigent:	Henning Andersen
Ejendomsleder:	Morten Nyhauge
Økonomimedarbejder	Thomas Ulrich Larsen (ØK)

1. Velkomst og valg af dirigent

Formand Jeanette Hansen bød velkommen og bad om ordet i 5 min.

Siden tidligere ejendomsleders opsigelse (og fritstilling) har der været rigtig mange møder, meget at rydde op i, meget at forholde sig til – alt sammen i dialog med KAB og konstituerede ejendomsleder Morten Nyhauge. Kanslergården stod uden ejendomsleder og en sygemeldt varmemester. Formanden oplyste, at Kanslergårdens tidligere varmemester var opsagt fra KAB's side af. Bestyrelsen er meget opmærksom på, at Kanslergården her i 2018 har meget høje lønudgifter på grund af hele den personalemæssige situation, og at regnskabet for 2018 helt sikkert vil vise en meget stor lønmæssig overskridelse af lønbudgettet. For alt det, Kanslergården ikke har fået noget for, og for alt det, Kanslergården har været nødt til at betale os til i forhold til personalsituationen. Bestyrelsen følger det nøje. Formanden nævnte, at personalsituationen også var årsag til, at mange opgaver/projekter, bl.a. nyt vaskeri, har måtte skydes til næste år.

Formanden nævnte, at nogle bestyrelsesmedlemmer hen over sommeren havde arbejdet meget intens med Kanslergårdens langtidspan i samarbejde med Dion Madsen, og at planen for første gang i mange var rigtig godt gennembearbejdet og gennemtænkt.

Formanden takkede konstituerede ejendomsleder Morten Nyhauge og Maria på Lokalkontoret for et rigtig godt samarbejde.

Formanden gav Dion Madsen en kæmpe tak for hans indsats her i Kanslergården og nævnte, at afdelingsbestyrelsen (på alle måder) havde været meget taknemmelig for at arbejde med en så kompetent og vidende person, som Dion er. Og sidst fik Jesper også en stor tak for hans indsats her i Kanslergården, Jesper gør et stort arbejde, som alle beboere har sat pris på. Jesper har vist os, at med "få hænder" kan Kanslergården have en rigtig pæn ejendom.

Formanden sluttede ordene med at foreslå Henning Andersen som dirigent. Henning Andersen er særligt udpeget i AKB-Københavns organisationsbestyrelsen Henning Andersen blev valgt og fastslog, at mødet var indkaldt efter gældende regler.

2. Valg af stemmeudvalg og referent

Som valgt til stemmeudvalgt blev Jagtvej 210, 3. th., og Jagtvej 210, 1. th.
Maria Hjarner Olsen blev valgt som referent.

3. Godkendelse af budget 2019

Thomas Ulrich Larsen (økonomimedarbejder i KAB) gennemgik budgettet for 2019 i forhold til de punkter, som har størst betydning for Kanslergårdens budget i 2019.

- Konto 109 - Renovationsposten steg med kr. 3.000 kr.
- Konto 110 - Ejendommens forsikring steg med 48.000 kr. – årsagen var, at alle afdelinger i AKB-København er en del af en fælles forsikring, og at der har været mange forsikringssager.
- Konto 112 - Lokalbidraget var sat ned med 10.000 kr.
- Konto 118 - En besparelse på 14.000 kr., da der ikke er så mange vedligeholdelsesudgifter til vaskeri.
- Konto 119 – Kontoen er samlet nedskrevet med 22.000 kr.
- Konto 120-123 – Henlæggelser til langtidsbudget er hævet med 150.000 kr. og til B-ordning er de sat ned med 2.000 kr.
- Konto 125-126 – Lån i egne midler, som er indfriet samt en omlæggelse af lån.
- Konto 203 – Overskud fra tidligere år. Overskud fra 2017 afvikles over 3 år. Merindtægt på 28.000 kr.

Spørgsmål fra salen:

Beboer: Overskud fra tidligere år? Spørgsmålet gik på, om overskuddet fra 2017 ikke var på 300.000 kr.

Svar: Overskuddet var på 297.000 kr., hvoraf de 213.000 kr. blev brugt til at afskrive restgælden på vandmålere, hvorfor overskuddet overført til resultatkontoen er på 84.000 kr.

Beboer: Spurgte til, om der er indgået en fratrædelsesordning med tidligere ejendomsleder siden der skal betales løn så længe?

Svar: Der er indgået en fratrædelsesordning.

Beboer: Er der afsat midler i budgettet til termografibilleder i vinterperioden?

Svar: Det er der ikke sat penge af til. **Bestyrelsen tager dette til efterretning.**

Beboer: Der er el-ledninger, der hænger og som kan være til fare og der er gamle el-tavler mv.

Svar: Bestyrelsen og driften tager dette med tilbage, da det skal være sikkert at færdes i Kanslergården. Der bliver rettet op på det, som der skal.

Beboer: Spurgte til, hvorfor der sættes penge af til de resterende køkkentrapper, når man ender ud med et underskud – og når der er mange andre opgaver, der ikke er blevet udført.

Referat

Svar: Der er arbejder, der oprindeligt var afsat til udførelse i 2018, som er flyttet til 2019, hvilket gør, at primo saldoen i 2019 bliver ca. 700.000 kr. større end det, der står i langtidsbudgettet og derfor hænger det stadig sammen.

Beboer: Mente, at nogle opgaver bør prioriteres højere end andre.

Bestyrelse: Der er som tidligere nævnt rigtig mange opgaver, som venter på at blive udført, men bestyrelsens prioritering har været, at igangværende projekter færdiggøres, hvorefter driften (så snart dette var muligt) ville igangsætte afdelingens øvrige istandsættelser mv. Bestyrelsen havde en meget stærk tiltro til, at Kanslergårdens kommende drift ville have en stor fokus på de mange opgaver, der skal ske i Kanslergården i 2019.

Beboer: Malerfirmaet Kanslergården benyttede, er gået konkurs, bliver det så dyrere?

Svar: Arbejdet der er lavet til d.d. bliver afregnet, der er ingen forudbetaling.

Beboer: Er håndværkerne med i en garantiordning

Svar: Driften undersøger dette

Inden afstemning roste en beboer afdelingsbestyrelsen for arbejdet med Kanslergårdens budget 2019.

Dirigenten satte budget 2019 til afstemning.

Ja: 76 stemmer, Nej: 4 stemmer og Hverken/eller 2 stemmer. Budgettet blev vedtaget.

4. Behandling af indkomne forslag:

4.1 Sølvfisk

Forslagsstiller var ikke til stede.

Der var en kort debat. Nogle beboere havde været (og er) plaget af sølvfisk.

Driften oplyste, at firmaer for "skadedyrsbekæmpelse" koster 495 kr. + moms for den første lejlighed, dernæst 295 kr. + moms for de næste. Det foreslås at beboerne selv forsøgte at komme problemet til livs, men hvis dette ikke hjalp, så blev beboerne bedt om at henvende sig på Lokal-kontoret.

4.2 Rottebekæmpelse.

Forslagsstiller uddybede forslaget.

Driften oplyste, at Kanslergården pt. har to Wisetrapp, som slår rotterne ihjel inden de kommer op i lejemaalene, og at afdelingen er sikret mod, at der kommer rotter i faldstammer mv.

4.3 Nedsættelse af TV og bredbåndsudvalg på afdelingsmødet

Forslagsstiller uddybede forslaget ved at oplyse, at YouSee igen steg i pris i 2019. Forslagsstiller foreslog, at markedet sonderes i forhold til at få den bedst mulige pris, som er tilsvarende i kvali-

Referat

tet. Foreslog derfor nedsættelse af et beboerudvalg, der havde lyst til at arbejde videre med emnet, og at udvalget i forløbet vil orientere bestyrelsen undervejs om den indhentede viden.

Bestyrelsen bakkede op om forslaget. Og erindrede om, at afdelingsmødets sidste dirigent (tidligere ejendomsleder Kurt Larsen fra Jagtvej) på sidste møde oplyste, at han gerne ville stille sin viden til rådighed i forhold til "projektet", da han lige havde været hele processen igennem, og at der var rigtig mange faldgrupper, som man skulle være opmærksom på. Og også en opfordring til at udvalget kunne benytte specielle konsulenter i KAB, som har viden på dette område.

Forslagsstiller nævnte, at det ikke pt. er tænkt som, at der skal benyttes eksterne konsulenter til opgaven, men at udvalget laver arbejdet.

Dirigenten bad beboere, som ønskede at deltage i udvalget, om at melde tilbage på mødet (Driften modtog ingen tilmeldinger til udvalget på mødet).

4.4 Fornyet ansøgning til Kbh. Kommune om lån til køkken/bad.

Forslaget gik på, at der allerede nu ansøges om et 3. lån til endnu en omgang renovering af køkkener og bad.

Dirigenten oplyste, at I et forslag af denne slags skal forslaget uddybes yderligere, dvs. forslaget skal være mere specifikt, før det eventuelt kunne vedtages. Forslaget skulle bl.a. indeholde en evt. huslejestigning ved godkendelse.

Driften oplyste, at Kanslergården indtil nu i alt havde optaget to lån til individuel renovering af køkkener og bad. Da det sidste lån – efter oplysning fra KAB – fejlagtigt kun lød på 1.000.000 kr., havde driften set sig nødsaget til at skrive ud til de beboere, der havde fået tilsagn om at få lavet badeværelser (da badeværelser er meget dyrere end køkkener), at deres ansøgning alligevel ikke kunne imødekommes. Efterfølgende havde det vist sig, at der var både søgt og bevilget afdelingen et lån på 2.000.000 kr. Derfor kunne alle de beboere, der tidligere har fået tilsagn til individuel modernisering af badeværelser, nu få deres ønske opfyldt.

Driften orienterede om, at de tilbud, der pt. var givet fra håndværkere til renovering af badeværelser, var meget dyre, og at driften var i gang med at indhente billigere tilbud.

Beboer: Der blev spurgt til, hvordan man kunne vide, om man var på listen eller ej – eller med i puljen?

Svar: Der skal ske henvendelse til lokalkontoret.

Beboer: Om man kunne komme hurtigere til, hvis man har et større behov, f.eks. hvis man er svag.

Svar: Umiddelbart nej, der blev henvist til kommunens muligheder for at sætte hjælpemidler op i lejemålene.

Referat

Bestyrelsen var også af den opfattelse, at der ikke var nok informationer i forslaget til, at det kunne vedtages. Bestyrelsen bakkede op om, at der skal fremlægges dokumentation og økonomiske konsekvenser angående endnu en ansøgning, før et forslag om nyt lån kunne vedtages. Begrundelsen var, at selvom det er de pågældende lejere, der over huslejen betaler for moderniseringen af køkkener eller badeværelser, så kostede det også afdelingen at godtgøre lejerne værdien af det gamle køkken/badeværelse. Den værdi har indtil nu – sammen med eventuelt øvrige omkostninger – været sat til 10.00 kr. pr. enhed. I langtidsplanen er der afsat penge til det for budgetåret 2021, hvorfor nye moderniseringer først kan igangsættes primo 2021. En yderligere begrundelse var også, at indeværende arbejder først kan være afsluttet medio 2019. Kanslergården står ligeledes med helt nye medarbejdere fra januar 2019, og der er rigtig mange andre opgaver, de nye medarbejdere også skal løse.

Bestyrelsen tilkendegav derfor følgende ændringsforslag: Ansøgningen om lån til individuel modernisering af køkken og/eller bad fremskyndes mest muligt, så arbejdet med individuel modernisering af køkken/bad kan være klar til start primo 2021. Den nødvendige information bliver omdelt til beboerne, så snart der er yderligere afklaring.

Forslagsstiller var utilfredshed med, at det ikke var muligt at stemme om forslaget, da forslagsstiller mente, at der tidligere ikke havde været økonomiske beregninger til andre afdelingsmøder med samme forslag.

Beboer: Der blev spurgt til, hvor mange penge/puljer, Kanslergården kunne søge om?
Svar: Der er et maks., men Københavns Kommune skal spørges om, hvad der er muligt. Københavns kommune kan godt nægte at bevilge et lån.

Forslagsstiller var ikke tilfreds med, at en ny ansøgning skal fremskyndes hurtigst muligt. Forslagsstiller ønskede, at der skulle sendes en ansøgning afsted nu – henset til den tid, det havde taget at få kommunen til at bevilge lån nr. 2.

Ændringsforslag: Ansøgningen fremskyndes mest muligt og information skal udsendes til beboerne, når der er yderligere afklaring, blev vedtaget.

4.5 Ændring af forretningsordens pkt. 2: Båndoptagelse og afsnit behandling af budgetforslag

A: Afdelingsmøderne optages ved hvert afdelingsmøde og gemmes på en fil i min. ½ år
Der blev informeret om, at hvis der blot er en stemme imod en båndoptagelse, så må der ikke optages.

Afstemning:

Ja: 4 stemmer, Nej: 38 stemmer og Hverken/eller: 37 stemmer.

Forslaget blev forkastet.

B: Forslag til budgettet vedhæftes et økonomisk estimat

Forslagsstiller uddybede forslaget med, at der til forrige møder ikke havde været økonomiske konsekvenser med til møderne, så det havde været uvist for beboerne, hvad der rent faktisk blev stemt om på afdelingsmøderne.

Bestyrelsen nævnte, at det ville presse driften at skulle indhente tilbud på diverse forslag, da der kun var 1 uge til dette arbejde. Bestyrelsen henviste til, at der vises den tillid til, at driften ville kunne give de rette anskuelser over forslagene og derfor kunne give den rette anbefaling såvel til bestyrelsen som til beboerne.

Forslagsstiller kommenterede, at der tidligere er besluttet punkter på baggrund af manglende økonomiske beregninger, og at forslagsstiller var utilfreds med bestyrelsens kommentar.

Afstemning:

Ja: 2 stemmer, Nej: 21 stemmer og Hverken/eller: 54 stemmer.

Forslaget blev forkastet.

4.6 Ændring af forretningsordens pkt. 13: Tidspunkt for omdeling af budget og langtidsplan samtidig med den ordinære indkaldelse til budgetmøder.

Forslagsstiller begrundede forslaget, herunder ønsket om, at bl.a. markvandringen blev rykket til senest marts måned, så man på den måde kunne være hurtigere færdig med næste års budget.

Afstemning:

Ja: 14 stemmer, Nej: 28 stemmer, Hverken/eller 40 stemmer.

Forslaget blev forkastet.

4.7 Hundehold inkl. 6 skrevne retningslinjer

En af *forslagsstillerne* pointerede, at retningslinjerne var stående forslag/ønsker, men at der selvfølgelig skulle være retningslinjer. Hvis afstemningen blev et ja, så var det vigtigt, at disse regler blev opretholdt, og at dette ikke skabte uoverensstemmelser mellem beboerne.

Bestyrelsen bemærkede, at hvis der blev stemt ja til forslaget, skulle der ændres i Kanslergårdens husorden, da reglerne for hundehold skulle skrives ind og vedtages på et kommende afdelingsmøde. Bestyrelsen fremlagde gerne forslag til en ændring af husorden i forhold til hundehold, hvis det blev et ja til forslaget. Pointerede, at hvis der blev stemt ja til forslaget, måtte beboerne vente med at erhverve sig en hund indtil regelsættet var vedtaget.

Beboer: En beboer gav udtryk for utilfredshed med, at hundehold så ofte kunne være på dagsordenen. Og der blev svaret til salen, at der skal gå et stykke tid imellem, at

Referat

netop samme forslag stilles. Ønskede, at der kom rette linjer for, hvor ofte der kan sættes hundehold på dagsorden. (*Der skal gå et år mellem samme forslag kom på dagsordenen*).

Hvis afdelingsmødet besluttede det, kunne forslaget sendes til urafstemning (så ville alle lejemaal få en stemmeseddel omdelt, der ville være en dato for, hvornår der skulle være stemt mv.). Det blev på ny pointeret, at hvis der blev stemt ja i dag, så skulle der efterfølgende udarbejdes et regelsæt, som derefter skal stemmes ind. *Driften* informerede om, at en urafstemning koster tid og penge, da man sætter en ekstern til at forestå optællingen.

Fra salen var der en meget heftig debat, som det ikke er muligt at referere fra.

Dirigenten mente ikke, at det opsatte regelsæt egnede sig til en urafstemning.

Der blev bedt om en skriftlig afstemning.

Resultat:

Ja: 24 stemmer, Nej: 55 stemmer, Hverken/eller 1 stemme og 2 ugyldige stemmer.

Forslaget blev forkastet.

5. Orientering fra afdelingsbestyrelsen om forsøg med skift til driftschefmodel

Formanden orienterede om, at der er afholdt flere møder med KAB i forhold til, hvordan en kommende ordning for Kanslergården ville se ud, såfremt vi skiftede fra en ejendomsledermodel til en driftschefmodel. Bestyrelsen havde ønsket en forsøgsordning for at gøre os nogle erfaringer med driftschefmodellen, før den endelige beslutning skulle træffes. Der er også aftalemæssige forpligtelser i forhold til Øbrohus og Kirsteinsgade, som der skal tages hensyn til, da vi deler Lokalkontor.

Oplyste, at aftalen nu var indgået med KAB om skift i en etårig periode fra 01.01.2019 – 31.12.2019. Indtil 1. januar 2019 vil Kanslergården fortsat have vikarierende ejendomsleder Morten Nyhauge og Maria tilknyttet.

Skift fra ejendomsledermodel til driftschefmodel betød, at fra 1. januar 2019 – eller snarest derefter – vil Kanslergården have ansat en driftslederassistent 37 timer ugentligt og Kanslergården vil have tilknyttet en driftsleder 10 timer ugentligt. Derudover sekretærbistand 6 timer ugentligt samt vores lærling Bo med 12 timer ugentligt (dog tilpasset skole). Bestyrelsen har ønsket at sætte øget fokus på drift og mindre fokus på administration, idet det er forventningen, at Kanslergårdens udgifter til løn og andre udgifter vil give en besparelse på regnskabet for 2019.

Formanden pointerede, at der var tale om en forsøgsordning, og at bestyrelsen løbende ville evaluere på, om Kanslergården opnåede målet, nemlig at få løst opgaverne bedre, smartere og billigere end tidligere. Hvis det i prøveperioden viste sig ikke at være tilfældet, så var bestyrelsen indstillet på at løse problemerne ved eventuelt at tilføre driften flere ressourcer i form af flere timer. Det har været bestyrelsens mål at arbejde for en løsning på, at så mange af medarbejderti-

Referat

merne som muligt lægges i Kanslergården, at medarbejderne er kendt af beboerne, og at medarbejderne har en stærk indsigt i ejendommen og de opgaver, der skal løses.

Beboer: Spurgte til, hvad forskellen er på de to forskellige modeller?

Svar: Udredningen er kompliceret, men at en kommende model ikke indebærer samme fællesskab som før, så man bliver en selvstændig afdeling.

Bestyrelsen: Den kommende driftsleder er meget kompetent, det vil derfor meget snart være muligt at sætte de mange projekter i gang, som Kanslergården står over for i 2019.

Beboer: Hvordan er aftalen angående Bo(lærlingen)?

Svar: Bo deles med Øbrohus og Kirsteinsgade

Beboer: Hvad sker der, hvis den nye driftslederassistent bliver syg?

Svar: Driftslederassistenten og driftslederen dækker ind for hinanden.

Bestyrelsen pointerede, at tanken bag ændringen er, at Kanslergården vil få en velfungerende drift.

Beboer: Spurgte til, om det er bestyrelsen, der vurderer, om ordningen så er gået godt eller dårligt?

Svar: Bestyrelsen vil løbende lave vurderinger.

Beboer: En beboer foreslog, at der evt. kunne komme en udefra, der kunne fortælle om ordningen og eventuelt også give en vurdering af prøveordningen.

Beboer: Hvis man ser på driftsbudgettet, er det så den almindelige drift der fremadrettet skal stå for projekterne.

Svar: Ja.

Beboer: Forringes den personlige kontakt ikke?

Svar: I forbindelse med AKB-Københavns vedtagne handleplan er KAB lige på trapperne med en (beboer)app til smartphones. Denne app skal alle afdelinger tilbyde beboerne som en del af serviceniveauet. Denne kan bruges til at sende "opgaver" direkte til driften via telefonen. Den vil ikke komme til at erstatte telefonkontakten og fremmøde, da alle beboere ikke har en smartphone. Der er endnu ikke taget stilling til, hvordan den kommende drift kan kontaktes, det vil I høre nærmere om senere. Bestyrelsen ville gerne være initiativtager til at holde en fælles seance eller to, når den nye app kommer, så vi alle kan lære at bruge den.

Beboer: Anbefalede denne prøveordning med den erfaring, der var fra Øbro95. Øbro95 har samme huslejeniveau som Kanslergården og andre fællespunkter.

Referat

6. Eventuelt

Formanden orienterede om, at hun havde modtaget en mail fra Randi Bo Petersen, som ønskede at trække sig fra bestyrelsen og haveudvalget, da det ikke var muligt for hende mere at lægge de kræfter i arbejdet, som hun gerne ville. Bestyrelsen ville kontakte suppleanten Jonas Jensen for at høre, om han ville træde ind i bestyrelsen.

På opfordring takker afdelingsmødet Randi Bo Petersen for hendes arbejde, ikke mindst for det store engagement og arbejde i Haveudvalget, men også de mange sociale arrangementer, som Randi har stået for at planlægge.

Kommentarer fra beboere:

Der var kritik af rengøringen af trapperne og der blev opfordret til, at børnefamilier rydder op efter sig. Der var en anmodning om, at vejledningen (i forhold til, hvis røgalarmerne starter) igen blev hængt op på hovedtrapperne. *Dette ville driften sørge for.* Der var forslag om, at bestyrelsen havde en træffetid 1. gang i kvartalet. *Det har en tidligere bestyrelse forsøgt sig med, men der kom aldrig nogen beboere. Men bestyrelsen vil tage spørgsmålet med tilbage.* Og en beboer opfordrede til, at det frigivende lokalkontor lejes ud.

Henset til det meget sene tidspunkt mødet havde på daværende tidspunkt, var der en opfordring til, at afdelingsmøderne fremover afholdes kl. 17.30 til 21.00. Beboeren mente ikke det var rimeligt, at mødet trak så sent ud af hensyn til dem, der skulle op på arbejdet dagen efter.

Mødet sluttede kl. 22.45.



Jeanette Hansen, Formand

17/10-2018



Henning Andersen, Dirigent