

# Referat fra afdelingsmødet den 16. september 2021

Der deltog repræsentanter fra 44 boliger, der samlet repræsenterede 88 stemmer (2 for hver bolig), Under mødet forlod 2 stemmer forsamlingen. Thomas Ulrich Larsen fra KAB og Dion Madsen (ejendomsleder), Jesper Bjarnø (ejendomsmester) samt Rasmus Olsson (elev), alle fra Kanslergårdens ejendomskontor. Mødet blev indledt kl. 18.

## **Ad pkt. 1: Valg af dirigent:**

Bestyrelsen indstillede Finn Larsen, seniorkonsulent i KAB. Valgt med akklamation. Dirigenten konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet den 12. august, og at endelig dagsorden, budget og forslag var udsendt den 7. september. Mødet er dermed beslutningsdygtigt.

## **Ad pkt. 2: Valg af stemmeudvalg og referent**

Lisbeth og Peter blev valgt til stemmeudvalg, mens Steen Hartvig Jacobsen, medlem af afdelingsbestyrelsen i Øbro 95, blev valgt som referent. For at overholde EU's persondataforordning GDPR er det kun dirigent, referent, bestyrelsesmedlemmer og administrative medarbejdere, der bliver omtalt med fuldt navn i referatet.

## **Ad pkt. 3: Bestyrelsens beretning**

Afdelingsformand Bent Jakobsen henviste i sin mundtlige beretning til den skriftlige beretning, som bestyrelsen udsendte i foråret 2021, og hvor der var en gennemgang af driftens omfattende arbejde med at kortlægge vedligeholdelsestilstanden i Kanslergården. Resultatet heraf vil blive gennemgået under pkt. 4 som oplæg til diskussionen om budgetforslaget for 2022.

Det er bestyrelsens holdning, at det er nødvendigt at være godt forberedt – både teknisk og økonomisk – på de store vedligeholdelsesopgaver, der er nødvendige, hvis Kanslergården fortsat skal være en meget attraktiv ejendom at bo i. I det grundige kortlægningsarbejde har der været et frugtbart og tillidsfuldt samarbejde både internt i bestyrelsen og mellem bestyrelsen og Dion som ejendomsleder og Jesper som ejendomsmester.

Bent Jakobsen understregede, at uden en langsigtet plan med de nødvendige henlæggelser vil det i sidste ende blive både dyrere og dårligere at være beboer i Kanslergården. I sammenligning med andre almene boligafdelinger i København har Kanslergården i mange år alene henlagt til kommende vedligeholdelsesopgaver i samme omfang som de nyopførte boligafdelinger, selv om Kanslergården nu er blevet 85 år. I 2018 henlagde Kanslergården således 148 kr. pr. m<sup>2</sup> om året.

- Hvis ikke der er sparet tilstrækkeligt op til at betale de store udskiftninger af kritiske bygningsdele, vil være nødvendigt at klatreparere – skifte en meter af en gennemtæret faldstamme, reparere et par kvadratmeter tag, fordi det regner ind osv. Som beboere i Kanslergården har vi i kraft af beboerdemokratiet fuld indflydelse på hvad, hvornår og hvordan ejendommen skal vedligeholdes. Men det forudsætter, at vi også lever op til vores forpligtelse til hele tiden at holde ejendommen i forsvarlig stand. Ellers risikerer vi, at organisationsbestyrelsen i AKB København eller Københavns kommune som tilsynsmyndighed griber ind, sagde Bent Jakobsen og sluttede af med at love, at beboerne forud for de kommende store vedligeholdelsesarbejder vil blive inddraget i beslutningerne.

Der var ingen kommentarer eller spørgsmål til beretningen, der herefter blev vedtaget med 84 stemmer for og to imod.

#### **Ad pkt. 4: Budget 2022 med tilhørende langtidsplan**

Ejendomsleder Dion Madsen gennemgik de vigtigste resultater af driftens omfattende kortlægning af de forskellige bygningsdele i Kanslergården. Målet med denne kortlægning har været at skabe grundlag for, at den næste generation af beboere i ejendommen vil have lige så gode boligforhold som de nuværende beboere.

Tag og vinduer bærer stærkt præg af, at ejendommen er blevet 85 år. Der er huller i flere tagsten, og det er blevet svært at tætnes taget ved at understryge. Det er derfor, at der i langtidsplanen lægges op til, at taget udskiftes omkring år 2027, når det nuværende lån fra 1997 udløber, og der bliver huslejemæssig luft til at optage og afskrive et nyt lån. Jernvinduerne i opgange, på spidslofter og i loftsrum er også så medtagne, at de bør udskiftes, ligesom de 40 år gamle Velux-vinduer. Der er gået råd og svamp i flere vinduer. Der er også behov for at gøre noget ved kvistene, men det vil være mest rationelt at renovere eller udskifte kvistene, når der alligevel sættes stillads op for at udskifte taget. Driften har fået gennemført termografiske målinger, der viser, at der mange steder er et betydeligt varmetab pga. manglende eller nedslidt isolering.

Vinduerne i facaden er også et kritisk punkt. Der er begyndt at opstå råd i bundkarme, og der vil ifølge Dion være god anlægsøkonomi i at skifte vinduerne, når der alligevel skal bruges stillads til udskiftning af taget. Der er også opstået problemer med at skaffe de rigtige beslag til vinduerne, fordi den oprindelige leverandør ikke længere findes. Vinduernes termoruder er også begyndt at punktere, ligesom mange ventilationsriste under vinduerne ikke længere fungerer tilfredsstillende.

Der er også andre vedligeholdelsesmæssige udfordringer i boligerne. Faldstammerne er begyndt at tære igennem, og det er uforholdsmæssigt dyrt at udskifte en mindre del af en faldstamme, fordi det i de fleste tilfælde forudsætter, at der bliver brudt igennem loft/gulv til ovenliggende bolig. Driften har også registreret, at terrazzogulve er begyndt at revne i mange badeværelser, og det er en særlig udfordring, fordi det underliggende jern i konstruktionen kan ruste, hvis der løber vand ned. Det har også vist sig at være svært at rense afløb fra badekarrenes plasticindsats, og der mangler varmekilde til badeværelser på 4. sal.

På lofter og i kældergange er hovedrør i vandforsyningen ikke blevet skiftet, og rørføringer i badeværelser er i plastic. Så også på disse områder bliver der behov for udskiftninger.

Et helt andet problem gælder parketgulvene, der mange steder er blevet tyndslidte af flere omgange afslibning. Klatreparationer af kritiske områder af parketgulvene kan vise sig at blive en uforholdsmæssig dyr løsning, og det vil også være hensigtsmæssigt at tænke i bedre lydisolering mellem boligerne i forbindelse med en kommende udskiftning af parketgulve.

Dion omtalte, at flere beboere allerede har moderniseret deres køkken via den individuelle råderet og adgang til at få del i et fælles realkreditlån, der kan optages med sikkerhed i Kanslergårdens friværdis. I den sammenhæng kræver Københavns kommune, at de udgifter, der reelt svarer til at gennemføre vedligeholdelse af nedslidte køkkener, dækkes over Kanslergårdens budget (langtidsplan), mens beboerne alene kan optage et lån, der svarer til de rene moderniseringsudgifter.

Som sammenfattende konklusion opfordrede Dion til, at Kanslergården nu tænker sig rigtig godt om. Afdelingsbestyrelsen og driften er enige om at anbefale en langsigtet "100 års plan" – frem til 2036, når Kanslergården bliver 100 år. Ved hvert år frem til 2027 at øge henlæggelserne til langtidsplanen med 3,8%, vil Kanslergården kunne spare op til en del af de forventede store udgifter til nyt tag, vinduer, kviste, faldstammer med meget mere. I 2027 udløber et lån fra 1997, og det skaber luft i budgettet til at optage et nyt lån, der sammen med de opsavede midler kan finansiere den omfattende genopretning. Den langsigtede plan medfører, at huslejen for en 3-rums bolig gradvis vil stige med ca. 1.000 kr. om måneden frem til 2027.

I den efterfølgende spørgerunde blev der spurgt, om en udskiftning af parketgulve vil medføre genhusning af beboerne. Dion svarede, at det så vidt muligt skulle undgås, da det er en dyr løsning.

### **Gennemgang af budgettet for 2022**

Thomas Ulrich Larsen fra KAB gennemgik herefter afdelingsbestyrelsens forslag til budget for 2022. Budgetforslaget indeholder en huslejestigning på 3,29%. Stigningen skyldes først og fremmest et ønske fra afdelingsbestyrelsen om at øge henlæggelserne til fremtidig vedligeholdelse og fornyelser på konto 120. I alt øges henlæggelserne i budgetforslaget med 342.000 kr. En stigning på 42.000 kr. i "offentlige og andre faste udgifter" og på de variable udgifter på 40.000 kr. bliver omtrent modsvaret af et fald i ekstraordinære udgifter på 73.000 kr.

Det er tidligere vedtaget på et repræsentantskabsmøde i AKB København, at de enkelte boligafdelinger i forbindelse med budgetbehandlingen skal have en oversigt over udviklingen i den del af trækingsretsmidlerne i Landsbyggefonden, som afdelingen selv kan disponere over med efterfølgende godkendelse i organisationsbestyrelsen. Kanslergården er gået glip af nogle af disse tilskudsmidler, fordi den tidligere administrative ledelse og afdelingsbestyrelse ikke havde sørget for at udvikle projekter, der var berettiget til denne støtte. I 2020 havde Kanslergården opsavede midler på 2.143.000 kr., og disse midler vokser frem til 2025 til 3.440.000 kr. Kanslergården kan til forbedringsprojekter og særligt omkostningskrævende renoveringsprojekter søge om at få tilskud på op til to tredjedele af anlægsomkostningerne fra disse midler. Det kommer bl.a. til udtryk i forslag 1 fra "Projekt det frie valg".

På et spørgsmål fra salen bekræftede Thomas Ulrich Larsen, at der i perioden 2018-2020 er opsamlet overskud på godt 400.000 kr. De årlige overskud eller underskud skal afskrives over de følgende tre år.

Under debatten om budgettet begrundede forslagsstilleren til forslag 4 om at undlade huslejeforhøjelse i 2022 sit forslag. Hun sagde, at hun havde fundet flere fejl i forslaget til langtidsplan og efterlyste information om den uvildige granskning af de almene boligafdelingers vedligeholdelsesbehov, som regeringen har krævet gennemført inden udgangen af 2021. Hun mente heller ikke, at det nedslidte køkken, som var præsenteret i Dion Madsens gennemgang af bygnings-kortlægningen, var repræsentativ for Kanslergården, ligesom langtidsplanen ikke tager højde for, at der allerede er en del beboere, der har moderniseret køkkener og/eller badeværelser.

Her svarede Bent Jakobsen, at der som opfølgning på den boligpolitiske aftale fra maj 2020 gennemføres en ekstern vurdering af 20 større bygningsdele og 10 repræsentative lejligheder i alle almene boligafdelinger. Der er afsat 4 timer til denne "granskning", der i sagens natur har været langt mere overfladisk end driftens grundige kortlægning af Kanslergårdens vedligeholdelsesbehov. Den eksterne granskning har derfor mere karakter af input til en landsdækkende statistik hos Landsbyggefonden end en egentlig behovsanalyse i de enkelte boligafdelinger.

Han tilføjede, at det var en misforståelse, når det blev opfattet, som om Københavns kommune anbefaler at henlægge 130 kr./m<sup>2</sup>/år. Det kommunale tilsyn med de almene boliger har derimod peget på, at hvis en boligafdeling har en husleje, der er lavere end gennemsnittet på ca. 850 kr./m<sup>2</sup>/år, og samtidig henlægger mindre end 130 kr./m<sup>2</sup>/år til konto 120, så vil kommunen være særlig opmærksom på sådanne afdelinger. Bent Jakobsen viste en præsentation fra et møde mellem de københavnske boligorganisationer og kommunen, der oplyste, at Københavns kommune har 61.334 almene boliger, der har en gennemsnitlig husleje på 859 kr./m<sup>2</sup>/år, og som i gennemsnit henlægger 214 kr./m<sup>2</sup>/år. Med det fremlagte budgetforslag vil Kanslergårdens henlæggelser til konto 120 være på 205 kr./m<sup>2</sup>/år, dvs. mindre end gennemsnittet.

En anden beboer mente, at Kanslergården i øjeblikket har den bedste driftsorganisation, der har været i de mange år, hun har boet i ejendommen, og at der er valgt en afdelingsbestyrelse, der forstår at tænke langsigtet og visionært. På den baggrund anbefalede hun at godkende bestyrelsens budgetforslag.

Dirigenten vurderede, at forslag 4 om ingen huslejeforhøjelse burde behandles under pkt. 4 på dagsordenen og sættes til afstemning inden afdelingsbestyrelsens budgetforslag, da det var mere vidtgående. Forslaget blev forkastet med 2 stemmer for og et stort flertal imod. Herefter blev afdelingsbestyrelsens budgetforslag sat til afstemning og blev vedtaget med 4 stemmer imod, mens resten stemte for.

#### **Ad pkt. 5: Indkomne forslag**

Dion Madsen gennemgik forslag 1 fra "Projekt det frie valg" om at skifte alle gruppe-eltavler og supplere med installation af fibernet. En moderne gruppetavle vil sikre 400 volt til f.eks. elkøkkener, automatisk sikringsafbryder, dobbelt HPFI-relæ og andre fordele. Ved at installere eget fibernet kan Kanslergården udbyde internet og tv-pakker i fri konkurrence og give de enkelte beboere større valgfrihed. Det samlede projekt er skønnet at koste knap 2,7 mio. kr., men heraf kan de knap 1,8

mio. kr. dækkes med tilskud fra trækningsretsmidlerne, da der er tale om et forbedringsarbejde. Ved at finansiere de resterende knap 0,9 mio. kr. med 10-årigt lån i egne midler, vil det udløse en huslejestigning på 1%, når projektet er gennemført. Til gengæld vil beboerne alene på internettet kunne regne med at spare et større beløb. Denne gevinst bliver størst for de mindste lejligheder.

Under debatten udtrykte en beboer skepsis over for de angivne prisoplysninger og mente, at en af de mulige udbydere af internet – AndelsNet - havde en flosset forretningsmoral og benyttede underbetalte polske arbejdere.

En anden beboer spurgte, om brugen af trækningsretsmidler til dette projekt betyder, at der ikke kan bruges så mange trækningsretsmidler til medfinansiering af tagudskiftning og andre arbejder i 2027. Dion Madsen svarede, at trækningsretsmidlerne til dette projekt ikke kommer til at påvirke finansieringen af arbejder i 2027, da det kun er midler, der opspares fra 2022, der kan komme i spil til arbejder i 2027. En mindre del af udgiften (ca. 100.000 kr.), der går til HPFI-relæer, skal finansieres over langtidsplanen.

Ved afstemningen om forslaget var der 2 stemmer imod, mens resten stemte for forslaget, der blev vedtaget.

Forslag 2 går ud på at flytte motionsrummet til et større lokale, så der er plads til flere redskaber. En beboer rejste spørgsmålet om antal brugere og fik at vide, at 20-25 beboere aktuelt bruger motionsrummet. Bent Jakobsen oplyste, at bestyrelsen er positiv over for forslaget, hvis det kan gennemføres for en rimelig pris. Det er også muligt at hæve kontingentet til motionsrummet, hvis det er nødvendigt for at skabe balance mellem udgifter og indtægter. Ved afstemningen var der 2 stemmer imod, mens resten stemte for. Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3 går ud på at indhegne græsplænerne mod Borgmester Jensens Alle og evt. supplere med en bænk, som beboerne kan bruge. Flere beboere udtrykte deres modstand mod udsigten til, at sådanne bænke vil blive brugt af udefrakommende personer, og at det vil skabe støj og uro. Hvis beboere i Kanslergården ønsker at hygge sig med deres naboer i det fri, kan de bruge det lukkede gårdtrum. En beboer oplyste, at forslaget kun kan gennemføres med kommunal godkendelse. Bestyrelsen var betænkelig, selv om der er behov for en eller anden form for afskærmning mod hundeluffere, der efterlader hundelorte på græsplænerne. Ved afstemningen var der 2 stemmer for, 2 undlod at stemme, mens resten stemte imod. Forslaget blev dermed forkastet.

Forslag 5 går ud på, at Kanslergårdens afdelingsbestyrelse skal genforhandle den økonomiske fordelingsnøgle i driftsfællesskabet med naboejendommen Øbro 95. Forslagsstilleren begrundede forslaget med, at Kanslergården med fordelingen 60-40 kommer til at betale relativt mere i forhold til de to boligafdelingers størrelse, målt i m<sup>2</sup> boligareal. Syn af de store lejligheder i Øbro 95 tager f.eks. længere tid end de mindre lejligheder i Kanslergården.

Bent Jakobsen svarede, at Kanslergården har indgået en fleksibel samarbejdsaftale med Øbro 95, og den har vist sig at være meget fordelagtig for Kanslergården. Ved driftsfællesskabets start var

Øbro 95 i en fin vedligeholdelsesmæssig stand efter et større renoveringsprojekt i 2016, mens Kanslergården havde et stort efterslæb, der har krævet mange af driftsfællesskabets ressourcer. Spørgsmålet om tidsforbrug til syn af lejligheder er ikke noget problem for Kanslergården, der i de seneste 7 år har fået foretaget 44 syn, mens Øbro 95 kun har haft 14 fraflytninger i samme periode. Så i virkeligheden har Kanslergården i den første tid brugt mere end 60% af de fælles personale-ressourcer, og bestyrelsen er særdeles tilfreds med samarbejdet.

En anden beboer understregede, at det havde været hårdt at være beboer i Kanslergården inden driftsfællesskabet, men at det nu var blevet rigtig rart at bo i Kanslergården. Ved afstemningen var der 2 stemmer for, mens resten stemte imod. Forslaget blev dermed forkastet.

Forslag 6 går ud på, at Kanslergården skal være bedre til at opfylde en forholdsmæssig del af AKB Københavns forpligtelse til at effektivisere driften af en række bestemte konti. Effektiviseringskravet har været 8,2% i perioden 2014-2020, og der er stillet krav om yderligere effektiviseringer frem til 2026 i en ny aftale. Forslagsstilleren understregede, at hun havde stillet forslaget, fordi Kanslergården efter hendes mening ikke lever op til disse forpligtelser. Kanslergården er markeret som "gul" i Boligstyrelsens benchmarkgrupper, dvs. at der skønnes at være et ikke udnyttet potentiale for mere effektiv drift.

Bent Jakobsen svarede, at bestyrelsen var meget opmærksom på mulighederne for at effektivisere driften og henviste til, at gennemførelse af de planlagte større renoveringsopgaver vil betyde besparelser på den løbende vedligeholdelse. En beboer påpegede, at hvis alle deltagere brugte lige så meget taletid som forslagsstilleren, ville Kanslergårdens afdelingsmøder tage mindst 30 timer. En anden opfordrede forslagsstilleren til at stille færre forslag og indgive færre klager, hvis hun virkelig ønsker at gøre driften mere effektiv. Forslagsstilleren bad under debatten flere gange om ordet til forretningsordenen for at bede dirigenten om at stoppe de "personlige angreb på hende".

Ved afstemningen om forslaget var der 2 stemmer for, mens resten stemte imod. Forslaget blev dermed forkastet.

#### **Ad pkt. 6: Valg til afdelingsbestyrelsen med suppleanter**

De fem nuværende bestyrelsesmedlemmer Jeanette Hansen, Bent Jakobsen, Jonas Jensen, Tine Sander og indsupplerede Anette Vick var alle villige til at modtage genvalg. Da der ikke var andre kandidater, blev de alle valgt. En efterfølgende lodtrækning betød, at afdelingsformand Bent Jakobsen, Jonas Jensen og Anette Vick var valgt for 2 år, mens Jeanette Hansen og Tine Sander er valgt for 1 år.

Suppleant Mogens Ostermann ønskede genvalg. Herudover opstillede Lisbeth Keinicke. Der var ikke andre kandidater, og Mogens Ostermann blev valgt som 1. suppleant, mens Lisbeth Keinicke blev 2. suppleant.

#### **Ad pkt. 7: Valg til AKB Københavns repræsentantskab**

Bent Jakobsen oplyste, at bestyrelsen foreslår, at de valgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer også bliver valgt som medlemmer af AKB Københavns repræsentantskab, sådan som det er praksis i de andre boligafdelinger. En beboer nævnte, at det langt fra var alle bestyrelsesmedlemmer, der møder op til repræsentantskabsmøderne, og at hun som medlem af repræsentantskabet har været engageret i et fælles udvalgsarbejde om at gøre budgetter og regnskaber mere beboervenlige.

Ved afstemningen om bestyrelsens forslag var der 2 stemmer imod, mens resten stemte for. Det betyder, at de 5 medlemmer af afdelingsbestyrelsen også er medlemmer af AKB Københavns repræsentantskab.

**Ad pkt. 8: Evt.**

En beboer rettede en stor tak til bestyrelsen og medarbejderne for deres indsats til gavn for beboerne og modtog stort bifald for sit indlæg. Jesper Bjarnø kvitterede på medarbejdernes vegne for det positive medspil, de oplever fra beboerne.

Herefter erklærede dirigenten mødet for afsluttet kl. 21.

**Steen Hartvig Jacobsen**

Referent

**Finn Larsen**

Dirigent