

# Referat fra afdelingsmødet den 9. maj 2023

Der deltog repræsentanter fra 39 boliger, der samlet repræsenterede 78 stemmer (2 for hver bolig), Herudover deltog økonomisk teamchef Thomas Ulrich Larsen fra KAB samt Dion Madsen (ejendomsleder) og Jesper Bjarnø (ejendomsmester), begge fra Kanslergårds ejendomskontor. Mødet blev indledt kl. 18.

## **Ad pkt. 1: Velkomst og valg af dirigent:**

Afdelingsformand Bent Jakobsen bød velkommen og udtrykte glæde over det store fremmøde. Deltagerne repræsenterer ca. en fjerdedel af alle husstande, og det er betydeligt mere end det normale fremmøde ved afdelingsmøder i almene boligafdelinger. Han præsenterede herefter de øvrige medlemmer fra den siddende afdelingsbestyrelse: Tine Sander, Thorbjørn Kleif (der havde meldt afbud pga. sygdom), Jonas Jensen og Annette Vick samt de to suppleanter Mogens Ostermann og Lisbeth Keinicke.

Bestyrelsen indstillede Finn Larsen, områdechef i KAB, som dirigent. Valgt med akklamation. Dirigenten konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet den 3. april, og at beretning og regnskab for 2022 var udsendt den 26. april. Der var ikke indkommet nogen forslag til afdelingsmødet inden for den fastsatte tidsfrist. Mødet er dermed beslutningsdygtigt i henhold til vedtægterne.

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

Steen Hartvig Jacobsen, medlem af afdelingsbestyrelsen i Øbro 95, blev valgt som referent. Dirigenten foreslog, at han indtil videre alene varetog hvervet som stemmeoptæller. 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 supplerede den skriftlige beretning, som bestyrelsen havde udsendt forud for afdelingsmødet. Han understregede, at 2022 trods udfordringer med høje energipriser og inflation havde været et økonomisk positivt år for Kanslergården, hvilket også afspejler sig i et pænt overskud på regnskabet. Mange beboere har fået at vide, at de får penge tilbage fra deres a conto-betalinger for varme og vand. Det hænger sammen med, at mange har optimeret deres forbrug, og at der er kommet bedre styring på varmecentralen efter faglige råd fra Tine Sander og konkret rådgivning fra HOFOR's konsulent.

Det er også lykkedes at opnå store besparelser på den lokale administration og drift. I løbet af de seneste 4 år er der opnået samlede besparelser i omegnen af en mio. kr. Han takkede medarbejderne for deres bidrag til dette flotte resultat. Den effektive administration i Kanslergården har medvirket til, at huslejeniveauet er ca. 25 % lavere end gennemsnittet for ældre almene boligafdelinger i hovedstadsområdet ifølge Landsbyggefondens huslejestatistik. En anden medvirkende årsag er, at bestyrelsen og driften har været tilbageholdende med at sætte større vedligeholdelsesopgaver i gang i de seneste år. Strategien har været, at der skal spares op til de planlagte meget

omfattende renoveringsarbejder med tag, kviste, badeværelser, gulve m.v. inden for de næste 10-12 år.

Bestyrelsen er i den sammenhæng interesseret i at udnytte mulighederne for at supplere tagudskiftning med solceller og evt. batterier. Derfor følger bestyrelsen nøje de konkrete erfaringer fra naboejendommen Øbro 95, der i flere år har haft solceller i drift og nu skal i gang med et batterilager.

Til sidst fremhævede Bent Jakobsen den store indsats for det boligsociale miljø gennem flere vellykkede beboerarrangementer. Fastelavnsarrangementet var med ca. 80 børn og voksne det mest velbesøgte i mange år, takket være en stor indsats fra Maria og Linette. Jule- og sommerarrangementerne har også været meget vellykkede med bistand fra Dion Madsen og Jesper Bjarnø.

Under debatten om beretningen kritiserede Randy H., at formanden havde brugt huslejestatistikken til at fremhæve Kanslergårdens lave husleje, selv om Landsbyggefonden selv har advaret mod ukritisk at sammenligne huslejeniveau på tværs af afdelinger. Hun henviste til, at andre afdelinger på Østerbro fra bl.a. AAB og AKB Københavns egen Øbro 95 havde lavere huslejeniveau end Kanslergården. Bent Jakobsen svarede, at det er relevant at sammenligne huslejeniveauer i tilsvarende boligafdelinger for at kunne vurdere, hvordan Kanslergården fungerer som almen boligafdeling. Kanslergården er blevet en attraktiv boligafdeling, både hvad angår husleje, boligmiljø og kvalitet.

Mona efterlyste nyt om en evt. fremrykning af renoveringen af badeværelserne. Bent Jakobsen svarede, at bestyrelsen ønsker en tæt dialog med beboerne om, hvornår det vil være mest hensigtsmæssigt at modernisere badeværelserne, så de også bliver mere ældreegnede. Den foreløbige plan siger, at badeværelserne moderniseres i perioden 1927-36, men bestyrelsen vil gerne få analyseret de økonomiske konsekvenser af at fremrykke denne opgave.

Mona efterlyste desuden bedre sikring mod rotter omkring affaldscontainerne og spurgte, om bøgehækken er en rationel afskærmning, eller om det i virkeligheden tiltrækker rotter. Bent Jakobsen svarede, at det for bestyrelsen er vigtigt at bevare lys og luft omkring affaldscontainerne.

Finn H. var bedrøvet over, at det store træ i gården var blevet fældet pga. sygdom og efterlyste alternativ beskyttelse mod solstråling. Bent Jakobsen oplyste, at der allerede var sat parasoller op, og at driften i øvrigt havde plantet et æbletræ som erstatning.

Randy H. rejste spørgsmål ved pålideligheden af ejendommens vandmålere. Ejendomsleder Dion Madsen svarede, at efter at Kanslergården har skiftet alle beboernes vandmålere, har det vist sig, at 15-20 af målerne ikke har sendt korrekte signaler til afregning. Denne udfordring bliver der arbejdet med. Det har også vist sig, at Kanslergården har haft et uforklarligt "vand-spild", forstået på den måde, at da driften udskiftede HOFOR's hovedafregningsmåler, blev der registreret et fald i vand-

forbruget på ca. 15 %, uden at der tilsyneladende var sket væsentlige ændringer i forbruget. Kanslergården fik mod et gebyr på 5.000 kr. tjekket den tidligere vandmåler hos en uvildig tredjepart, men der var angiveligt ikke noget i vejen med denne måler. På den baggrund regnede Dion Madsen med, at Kanslergårdens samlede vandforbrug i fremtiden bliver målt og afregnet korrekt. Men driften vil fortsat arbejde på en endelig afklaring, der kan holde Kanslergården økonomisk fri for en forkert måling.

Randy H. opfordrede driften til at holde fast i sagen. Hun oplyste, at hun selv var stærkt i tvivl om målingen af hendes eget vandforbrug. To ud af syv målere viste intet forbrug, og hendes samlede forbrug var angiveligt reduceret med ca. 38 % fra 2021 til 2022, uden at hun havde ændret sine vaner.

Herefter afsluttede dirigenten debatten om beretningen og satte den til afstemning, hvor der var kun to stemmer imod, så beretningen blev godkendt. Forinden havde Randy H. protesteret over, at hun ikke fik ordet endnu en gang, selv om hun havde markeret i forlængelse af sit indlæg om vandmålingen. Dirigenten påpegede, at hun havde fået ordet, og at hun i første omgang kunne have fortalt alt, hvad hun ønskede. Derfor fastholdt han, at debatten var lukket, og at beretningen kunne sendes til afstemning.

#### **Ad pkt. 4: Regnskab for 2022**

Thomas Ulrich Larsen gennemgik de vigtigste poster i regnskabet – især med fokus på ændringer i forhold til det godkendte budget. Han indledte med at konstatere, at Kanslergården er en af de få afdelinger i AKB København, der har opnået overskud på 2022-regnskabet.

Offentlige og andre faste udgifter har været ca. 87.000 kr. større end budgetteret, især pga. stigende udgifter til renovation, de pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden samt fælles el- og vandforbrug. Udgifterne til det fælles elforbrug, der betales over konto 111, er i gennemsnit steget med 55 % i 2022 i hele AKB København. Efter et KAB-udbud af forsikringspræmierne er der opnået en besparelse på 28.410 kr. mod en selvrisiko pr. skade på 10.000 kr. Til gengæld er variable udgifter blevet ca. 242.000 kr. lavere end budgetteret, mest på lønudgifterne fordi der ikke som planlagt blev ansat en servicemedarbejder-elev i 2022, men først fra 1. februar 2023. Der er et markant mindre forbrug på konto 116, der betaler de planlagte vedligeholdelsesopgaver. Det betyder, at der så er et tilsvarende større beløb til senere brug, f.eks. når de planlagte renoveringsopgaver skal gennemføres.

Den største afvigelse under Ekstraordinære udgifter gælder konto 131 (Andre renter), hvor der er opført en merudgift på ca. 1,425 mio. kr. Dette beløb mere end modsvares under Indtægter, hvor der på konto 202 er en indtægt på ca. 1,554 mio. kr. Det betyder, at Kanslergården har haft en faktisk renteindtægt på knap 130.000 kr. De ca. 1,425 mio. kr. er fratrukket henlæggelserne under

konto 402. Dette store tab skyldes det højere renteniveau i 2022, der har udløst store kurstab på AKB Københavns beholdning af obligationer. Reglerne for almene boligorganisationer betyder, at boligafdelingernes opsparede midler kun må investeres i obligationer. Det samlede tab i AKB Københavns boligafdelinger i 2022 løber op i mere end 100 mio. kr., svarende til ca. 10 %. Tidligere blev sådanne tab (og kursgevinster) regnskabsført og medførte store udsving i driftsregnskaberne. Det blev ændret efter krav fra BL – Danmarks Almene Boliger sidste år med virkning fra 2022-regnskaberne.

Det samlede resultat for Kanslergården blev et overskud på 210.149 kr., der medfører, at der i budgetterne for 2024-26 kan indtægtsføres ca. 70.000 kr. hvert år.

Herefter satte dirigenten regnskabet til debat. Randy H. efterlyste en forklarende note i det udvide- de regnskab på kurstabet. Thomas Ulrich Larsen henviste til note 13, der gav den ønskede forkla- ring. Randy H. efterlyste desuden en forklaring på udsving i konto 107 (det fælles vandforbrug) i forhold til både budget og 2021-regnskab. Svaret var, at det formentlig hænger sammen med, at HOFOR som leverandør af vand nogle år opkræver 13 måneders forbrug, andre år en-to måneder mindre.

Bent Jakobsen mindede om, at obligationskurstabene havde medført et mindre underskud for Kan- slergården i 2021, men han forventede, at et lavere renteniveau i de kommende år vil udligne de aktuelle tab i 2021 og 2022. Bestyrelsen har undersøgt, om det ville kunne betale sig at indfri for- bedringslånet med en restgæld på ca. 2 mio. kr. i stedet for at have tab på opsparede midler, men indfrielsesomkostningerne ville have været ca. en halv mio. kr., så det var ikke nogen god ide.

Dion Madsen oplyste, at hovedårsagen til besparelserne på konto 116 er, at bestyrelsen og driften er blevet enige om at udskyde planlagte udskiftninger af to stk. kviste og nogle planlagte gulvud- skiftninger, så der opsamles flere penge til de senere større opgaver.

Randy H. henviste til, at hun tidligere som medlem af AKB Københavns repræsentantskab havde foreslået en anden samarbejdspartner end Danske Bank for KAB's kapitalforvaltning, da Danske Banks investeringsforeninger giver et dårligere resultat end konkurrenterne. Hun opfordrede be- styrelsen til at tage spørgsmålet op på næste repræsentantskabsmøde.

Herefter satte dirigenten regnskabet til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 5. Indkomne forslag**

Der var ingen indkomne forslag.

## **Ad 6. Valg til bestyrelsen**

Der skulle vælges 3 medlemmer af afdelingsbestyrelsen for to år. Bent Jakobsen, Jonas Jensen og Annette Vick var på valg, og alle var villige til genvalg. Da der ikke meldte sig nogen modkandidater, konstaterede dirigenten, at alle tre var valgt.

## **Ad 7. Valg af to suppleanter til bestyrelsen**

De to hidtidige suppleanter – Mogens Ostermann og Lisbeth Keinicke – var begge villige til genvalg. Da der ikke var modkandidater, konstaterede dirigenten, at de to var valgt som suppleanter.

## **Ad 8. Valg til AKB Københavns repræsentantskab**

Bent Jakobsen oplyste, at bestyrelsen ønsker, at den valgte afdelingsbestyrelse fortsat kommer til at fungere som Kanslergårdens medlemmer af AKB Københavns repræsentantskab.

Randy H. spurgte, hvad medlemmerne af afdelingsbestyrelsen vil foretage sig på repræsentantskabsmødet, mens Finn H. mente, at det burde være muligt for andre end de valgte bestyrelsesmedlemmer at blive valgt til repræsentantskabet.

Bent Jakobsen svarede, at Kanslergårdens bestyrelse nøje vil følge de vigtigste opgaver i repræsentantskabet. Det gælder helt overordnet den fælles opgave med at skabe gode, sunde og betalbare boliger.

Randy H. spurgte direkte, om bestyrelsen på repræsentantskabsmødet vil fremlægge hendes forslag om at finde alternativer til Danske Bank i kapitalforvaltningen. Bent Jakobsen forsikrede, at bestyrelsen vil tage emnet op.

Herefter satte dirigenten bestyrelsens indstilling til afstemning, hvor kun 4 stemte imod, så forslaget var vedtaget med stort flertal.

## **Ad 9. Projektet "Det frie valg"**

Ejendomsleder Dion Madsen gennemgik hovedindholdet i projekt "Det frie valg", der går ud på at udskifte alle de gamle lodrette elledninger af stof og udskifte eksisterende målerskabe med nye moderne eltavler. Ved at beskytte de vandrette elledninger mod for høj spænding, burde det ifølge den valgte elinstallatør være muligt at forlænge levetiden for disse ledninger med flere årtier og dermed spare på den fremtidige vedligeholdelse/udskiftning.

Den nye eltavle skaber mulighed for at tilføre 400 V til f.eks. køkkenudstyr som induktionskomfur med elovn som alternativ til gaskomfur. Den nye installation gør det også muligt at tilslutte mere ampere-tunge maskiner til f.eks. afhøvling af gulve i de enkelte lejligheder. Alle de nye moderne eltavler bliver forsynet med automatiske sikringer.

Endelig omfatter projekt "Det frie valg", at Kanslergården får indlagt fiber, som boligafdelingen selv ejer, så der bliver bedre mulighed for at vælge mellem forskellige alternative udbydere af internet og tv.

"Det frie valg" medfører betydelige investeringsomkostninger, der på kort sigt vil medføre en huslejestigning på ca. 1 %, når projektet er finansieret. Når stigningen ikke bliver større, hænger det sammen med, at AKB Københavns organisationsbestyrelse har bevilget anlægstilskud fra Kanslergårdens egne trækingsretsmidler i Landsbyggefonden. Dette tilskud dækker to tredjedele af udgifterne.

I de foregående år har Kanslergården ikke tilrettelagt forbedringsprojekter, som kunne få denne form for tilskud, og alle de midler, som Kanslergården har betalt til Landsbyggefonden, og som udgør op mod en femtedel af den samlede husleje, er i stedet gået ind i AKB Københavns fælles kasse. I fremtiden vil afdelingsbestyrelsen og driften sørge for, at der i tide bliver udviklet støtteberettigede projekter. Driften forventer at kunne overholde det oprindelige budget trods inflationen, bl.a. fordi Kanslergårdens egne medarbejdere har påtaget sig en del af de opgaver, som i andre boligafdelinger overlades til KAB's byggeafdeling.

Kanslergården har i forlængelse af "Det frie valg" indgået en aftale med AndelsNet om at levere internet-opkobling til interesserede beboere. Foreløbig er der fra Kanslergården tilmeldt 36 boliger. Aftalen med AndelsNet har en opsigelsesfrist på kun én måned. Aftalen gør det muligt for beboerne at få 1000 MB både up- og download og indeholder også adgang til individuel rådgivning enten pr. telefon eller ved fysisk fremmøde på hverdage kl. 10-18 på AndelsNets kontor over Netto-butikken på Jagtvej.

Som individuel tilslutning koster AndelsNet månedligt 108,75 kr. + udgift til router (enten månedlig leje på 35 kr. eller køb til 1.000 kr.). AndelsNet vil gennemføre et informationsmøde i Kanslergården onsdag den 28. juni kl. 16. Hvis Kanslergården efterfølgende beslutter at lave en kollektiv aftale, der omfatter alle beboere, bliver den månedlige udgift reduceret til 75 kr.

Aftalen med AndelsNet bliver et alternativ til den nuværende tv-aftale med YouSee, hvor beboerne i Kanslergården over huslejen betaler 222 kr./mdr. for grundpakke og Copydan-afgift. Ønsker man adgang til mere YouSee-tv, betaler man selv for mellem- eller fuldpakke eller bland-selv med forskelligt point-niveau og pris. Beboere, der ikke ønsker at fortsætte det fælles abonnement hos YouSee, kan melde sig fra via Ejendomskontoret.

Den nye eltavle skaber også bedre muligheder for at modernisere dørtelefon-systemet, f.eks. med skærmvisning af den besøgende, videoovervågning af de enkelte opgange samt tilslutning af solceller og batteri i forbindelse med den kommende tagudskiftning.

Dion Madsen afsluttede med at oplyse, at der kan blive behov for noget malerreparation, når eltavlen er udskiftet. Udgiften hertil kan tages over den indvendige vedligeholdelseskonto. Når der skiftes eltavler i en opgang, vil alle boliger være uden el i ca. 8 timer. I det tidsrum bør man være tilbageholdende med at åbne og lukke sit køleskab.

Derefter åbnede dirigenten for spørgsmål og debat, først om elforsyningen, derefter om internet og tv.

Randy H. og Mona K. var bekymrede over at skulle nøjes med 10 ampere spænding. Dion Madsen svarede, at højere spænding vil gå ud over levetiden for de vandrette elledninger af stof. Man kan udmærket selv sørge for tilslutning af ekstra el-kapacitet i eltavlen, der er indrettet, så der er mulighed for individuelle tilvalg. I naboejendommen Øbro 95 har der ikke været problemer med at begrænse sig til 10 amp.

Randy H. spurgte, om routeren kommer til at hænge og slaske i en ledning. Dion Madsen oplyste, at den udmærket kan skrues fast på væggen.

Bjarne spurgte, om gasmåler og -ledninger bliver fjernet, når en beboer får installeret f.eks. et induktionskomfur til erstatning for gaskomfuret. Dion Madsen svarede, at gasmåler godt kan fjernes, dette skal gøres af en autoriseret VVS-installatør. Ledningen kan man ikke fjerne.

Inge J. spurgte, hvordan de beboere, der allerede selv har ofret 400 V, bliver stillet. Dion Madsen svarede, Dion Madsen svarede, at deres 400 volt bliver sat til i den nye måler.

Randy H. efterlyste bistand fra driften til beboere, der måtte få problemer med de nye installationer. Dion Madsen lovede, at driften vil stå til rådighed. På forespørgsel fra flere beboere bekræftede Dion Madsen, at hans informationsmateriale om "Det frie valg" vil blive lagt på Kanslergårdens hjemmeside og Facebook-side.

Randy H. efterlyste nærmere information om Kanslergårdens "serviceaftale" med AndelsNet. Dion oplyste, at aftalen med AndelsNet ikke indeholder løbende betaling for service, men sikrer, at fejlretning foretages efter behov.

På forespørgsel fra Grete bekræftede Dion Madsen, at man som beboer i Kanslergården indtil videre kan beholde sine nuværende tv- og internetaftaler. På forespørgsel fra Randy H. bekræftede Dion Madsen, at hvis beboerne opsigder deres nuværende internetaftale med YouSee (3 måneders frist) pr. 1. juni og tilmelder sig AndelsNet pr. 1. september, slipper man for dobbeltbetaling. Generelt anbefalede Dion Madsen beboerne at tage det roligt med opsigelser. Alle, der måtte være usikre på deres rettigheder og muligheder, kan søge råd hos driften. Men man skal være opmærksom på, at hvis man opsigder sit internet-abonnement hos YouSee, skal man skifte e-mail adresse, hvis man benytter webspeed.dk.

Randy P. var usikker på, om den nye router kan give tilstrækkelig dækning i hele boligen. Dion Madsen svarede, at det må bero på konkrete erfaringer, men der findes pæne forstærkere, der kan kobles til routeren for at styrke dækningsgraden.

På forespørgsel fra Randy H. bekræftede Dion Madsen, at Kanslergården skal betale vedligeholdelsen af fiberkablingen. Men i Øbro 95 har der ikke været udgifter til kablingen siden 2006.

#### **Ad 10. Evt.**

Kirsten roste det store arbejde fra Dion Madsen og Jesper Bjarnø, mens Inge også tilføjede en særlig ros til Frank for fornemt arbejde med trappevask og hans altid gode humør, der gør det til en fornøjelse at være beboer i Kanslergården. Det blev der klappet ad.

Bent Jakobsen afsluttede afdelingsmødet med at takke for de mange indlæg og den store interesse – ikke mindst for "Det frie valg" og understregede, at driften står parat til at hjælpe de beboere, der måtte få problemer med at håndtere de muligheder, som den nye eltavle m.v. skaber.

Mødet afsluttet kl. 20.15

Informationsmaterialet vedr. pkt. 9 er lagt på Kanslergårdens hjemmeside og Facebook-side