

Referat fra afdelingsmødet den 15. september 2022

Der deltog 30 beboere i afdelingsmødet. Under mødet (ca. kl. 20) forlod 2 beboere forsamlingen. Herudover deltog Thomas Ulrich Larsen fra KAB og Dion Madsen (ejendomsleder) samt Jesper Bjarnø (ejendomsleder), begge fra Kanslergårdens ejendoms kontor. Mødet blev indledt kl. 18.

Ad pkt. 1: Valg af dirigent:

Bestyrelsen indstillede Steffen Morrild, tidl. formand for organisationsbestyrelsen i Boligforeningen 3B og bosat på Østerbro. Valgt med akklamation. Dirigenten konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet den 15. august, og at endelig dagsorden, budget og forslag var udsendt rettidigt. Mødet er dermed beslutningsdygtigt.

En beboer rejste spørgsmålet om, hvorvidt et forslag (5a), der har konsekvenser for budgettet, skal behandles under pkt. 4 (Budget 2023) i stedet for under pkt. 5 (Forslag). Dirigenten fastholdt med henvisning til forretningsordenens §§ 13 og 14, at forslag behandles under pkt. 5. Formand Bent Jakobsen præciserede, at det budget, som behandles under pkt. 4, vil blive konsekvensrettet, hvis det forslag, der har betydning for budgettet, skulle blive vedtaget under pkt. 5.

Ad pkt. 2: Valg af stemmeudvalg og referent

Jens og Richard 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: Orientering fra bestyrelsen

Under dette punkt vil der komme en kort orientering fra Bent Jakobsen, mens næstformand Tine Sander vil gennemgå bestyrelsens aktuelle strategiske overvejelser, og Dion Madsen vil gøre status for projektet "Det frie valg".

Afdelingsformand Bent Jakobsen indledte sin orientering med at sammenligne huslejeniveauet i Kanslergården med de øvrige almene boligafdelinger. I københavnske boligafdelinger, der er taget i brug før 1957, var den gennemsnitlige husleje pr. m² i 2021 på 883 kr. om året. For alle almene boligafdelinger var gennemsnittet 920 kr. om året. I det fremlagte budgetforslag for 2023 vil Kanslergården få en husleje på 657 kr./m² om året, svarende til ca. to tredjedele af det københavnske gennemsnit. I sammenligning med alle danske almene boliger har 87% af boligafdelingerne en husleje, der er højere end Kanslergårdens.

Denne relativt lave husleje er opnået, selv om der i de senere år er truffet beslutning om at øge henlæggelserne væsentligt for at kunne finansiere Kanslergårdens såkaldte 100 års plan. Strategien bag denne plan er at sikre, at Kanslergården som 100-årig boligafdeling i 2036 vil have en tidssvarende boligstandard, og at beboerne vil have råd til at blive boende – også på længere sigt, fordi der er taget højde for stort set alle mulige fremtidige udgifter.

Ved at gennemføre det store projekt med nyt tag med solceller, nye kviste, vinduer, udskiftning af gulve m.v. vil generne for beboerne blive mindre, og de samlede udgifter formentlig en hel del lavere. De nye gulve vil blive både brandsikret, varmeisoleret og støjisoleret, så indeklimaet også

bliver bedre, i kraft af et nyt materiale, som bestyrelsen har fået et tip om fra en beboer med særlig viden på dette område.

Herefter fik bestyrelsesmedlem Tine Sander ordet for at orientere om bestyrelsens strategi, især med fokus på at begrænse varmeudgifterne. Ifølge Tine Sander er der to veje at gå: For det første kan ejendomskontoret sikre, at fremløbstemperaturen fra varmecentralen nedsættes. Når varmemeforbruget svinger meget, er det med til at stresse det samlede varmeanlæg. Derfor bør alle beboere medvirke til at holde en mere stabil temperatur fra radiatorerne og nogenlunde ens temperatur i alle rum. Det kan være med til at nedsætte det samlede varmemeforbrug.

Det andet vigtige indsatsområde er at forbedre varmesystemets afkøling. HOFOR fastsætter en del af den samlede varmebetaling i forhold til, hvor meget den enkelte varmekunde – i vores tilfælde hele Kanslergården – kan øge forskellen mellem fremløbs- og returvand. Derfor er bestyrelsen gået i gang med at analysere konsekvenserne af, hvordan f.eks. radiatorerne i opgangen er placeret i det samlede fordelingssystem og placeringens betydning for varmeregningen.

I den efterfølgende debat anbefalede en beboer, at bestyrelsen undersøger det reelle behov for at beholde radiatorerne i opgangene. En anden beboer anbefalede, at bestyrelsen undersøger, om det er muligt at placere opgangs-radiatorerne på varmesystemets returstrøg. På den måde burde Kanslergården både kunne få "gratis" varme til opgangene og øge afkølingen, så varmeregningen nedsættes. En tredje beboer opfordrede bestyrelsen og ejendomskontoret til at give beboerne konkret information, f.eks. når varmesæsonen starter i efteråret. Beboerne bør bl.a. få at vide, at alle radiatortermostatventiler bør sættes på 3.

Tine Sander svarede, at bestyrelsens fokus fortsat er på at begrænse driftsudgifterne mest muligt. Det er måske også muligt at samle forsyningen med varmt brugsvand i ét rør i stedet for to, så både køkkener og badeværelser forsynes fra samme hovedrør.

Herefter samlede debatten sig om mulighederne for at reducere udgifterne til Kanslergårdens fælles elforbrug. En beboer opfordrede til at begrænse det tidsrum, hvor juletræet i gården holdes tændt. En anden beboer fremhævede, at elpriserne er steget til det dobbelte i 3. kvartal. Det gør det ekstra vigtigt at reducere elforbruget på fællesarealerne. Hun pegede konkret på, at juletræet i gården bør slukkes kl. 22, ligesom alle beboere skal være opmærksomme på at slukke lys i rum, når de forlades. Belysningen i gården og foran opgangene bør kunne holdes slukket i mindst tre timer mere end i dag.

Ejendomsleder Dion Madsen bekræftede, at de største energiprisstigninger i København er sket på el. Ejendomskontoret har gjort en stor indsats for at identificere strømslugere i ejendommen. Den fælles belysning er overalt skiftet til de energieffektive LED-pærer. Han tilføjede, at den kWh-pris, som Kanslergården via KAB's aftale med EnergiDanmark betaler er steget fra 4,11 kr. i gennemsnit i 1. halvår til ca. 6 kr. i august. Samtidig svinger kWh-prisen meget fra time til time og er blevet meget afhængig af vejrforholdene. Når det blæser meget, er spotprisen lav. Til gengæld stiger elprisen i stille og overskyet vejr, fordi der produceres mindre på vindmøller og solceller. I 2023 vil nettariffrerne også blive meget forskellige i løbet af døgnet, og prisen sættes voldsomt op.

Det har ført til, at beboerne i naboejendommen Øbro 95 netop har besluttet at investere i et batteri, så de både kan gemme mere af den elektricitet, som ejendommens solceller producerer, og købe el til batteriet i de billigere dagtimer, så der ikke skal købes så meget via elnettet, når kWh-prisen stiger kraftigt i "kogespidsen" fra kl. 17-21. Han tilføjede, at når en almen boligafdeling investerer i

solceller og/eller et batteri, er det en fordel, at ejendommen overgår til fælles elforsyning med et såkaldt hoved-/bimålersystem. Det medfører bl.a., at beboerne sparer udgiften til abonnement hos netselskab og elhandler. Denne udgift vil i 2023 løbe op i ca. 100 kr. om måneden.

Han pegede også på behovet for at justere priserne i beboervaskeriet. De stigende elpriser har medført et underskud på ca. 25.000 kr., så en forhøjelse er nødvendig for at få bedre balance mellem indtægter og udgifter.

En beboer reagerede på debatten ved at understregede, at bestyrelsen og ejendomskontoret bør handle hurtigt, så Kanslergården kan blive bedre til at skærme beboerne mod de høje elpriser. Bent Jakobsen afsluttede denne del af diskussionen med at bekræfte, at bestyrelsen vil arbejde tæt sammen med Øbro 95 om at kortlægge de beboerøkonomiske konsekvenser af at kombinere projekt "Det frie valg" med en investering i batterilager.

Dion Madsen oplyste, at bestyrelsens ansøgning om Landsbyggefonds-tilskud til investeringer i en mere tidssvarende løsning for kobling af ejendommen til internet, tv, telefon m.v. er blevet godkendt i fonden. Driften har sørget for en fuldstændig dokumentation for måler-tilstanden i alle boliger. Når de skiftes, kan der i nogle boliger blive behov for efterreparation, f.eks. med maling. Nu står ejendomskontoret foran at vælge leverandør, og processen skal forberedes ordentligt, så de fysiske arbejder bliver formentlig først gennemført i april/maj 2023.

I tilknytning til "Det frie valg" har ejendomskontoret også vurderet, om der er behov for at udskifte de gamle stoffledninger i boligerne. Men det er konklusionen, at hvis der ikke bliver pillet ved ledningerne, burde de kunne holde 20-30 år endnu. "Det frie valg" giver beboerne i Kanslergården mulighed for at vælge frit mellem de forskellige leverandører af internet, tv og telefon, og der kan være mange penge at spare ved at vælge en billigere løsning end den aktuelle fra YouSee.

Ad pkt. 4: Budget 2023 med tilhørende langtidsplan

Thomas Ulrich Larsen fra KAB gennemgik afdelingsbestyrelsens forslag til budget for 2023. Budgetforslaget indeholder en huslejestigning på 4,2%, svarende til 391.000 kr. 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 252.000 kr. Det er mindre end i 2022-budgettet, fordi bestyrelsen har taget hensyn til, at stigende eludgifter og øvrig inflation presser beboernes økonomi. En stigning på 79.000 kr. i "offentlige og andre faste udgifter" skyldes primært øgede udgifter til renovation og et højere bidrag til Landsbyggefonden. Øgede elpriser bliver i et vist omfang kompenseret af lavere udgifter til vand og et mindre elforbrug. Det er alt i alt blevet dyrere at drive vaskeriet pga. de højere elpriser.

Stigningen i henlæggelser på konto 120 følger delvis bestyrelsens langsigtede "100 års plan", der skal sikre, at Kanslergården i 2036 har tidssvarende og sunde boliger til en rimelig husleje. Når der foretages større henlæggelser til langtidsplanen via konto 120 er det udtryk for en slags solidaritet med yngre familier, der skal bo længere tid i Kanslergården. Det er lykkedes BL (boligorganisationernes interesseorganisation) at få ændret reglerne for indregning af kursændringer på obligationsbeholdningen hos boligorganisationerne. I fremtiden skal sådanne kursændringer ikke medtages i driftsregnskabet, men reguleres i balancen.

Under debatten om budgettet meddelte en beboer, at hun finder budgettet ulovligt, fordi der reelt ikke er tale om balance mellem udgifter og indtægter, når der henlægges midler til opgaver, som ikke skal udføres i 2023. Hun henviste til de penge, der i langtidsplanen er afsat til reparation af gulve og kviste. Hun tilføjede, at der tidligere har været gennemført en urafstemning, hvor der var flertal for ikke at reparere flere kviste (bemærkning fra referenten: Det var ikke en urafstemning, men en afstemning på et afdelingsmøde – ref.).

Thomas Ulrich Larsen svarede, at selv om man ikke anvender henlagte midler til et defineret formål i ét bestemt år, er der fortsat tale om balancetale, når de samlede udgifter, inkl. henlæggelser, og indtægter er de samme. Bent Jakobsen uddybede med at give en status for arbejdet med kviste og knirkende gulve. Der er tidligere truffet beslutning om at gøre en indsats på disse områder. 4 boliger har indtil nu fået repareret gulve, og en tredjedel af kvistene er repareret. Men de sidste kviste bør afvente en fornyelse af taget om 12-15 år, medmindre der opstår et akut behov for udbedring. Ang. gulve lægger bestyrelsen vægt på, at der vælges den optimale løsning, og at alle gulve bliver udskiftet på den rigtige måde, og at mulighederne for tilskud fra Landsbyggefonden bliver udnyttet.

Frem til det næste afdelingsmøde i maj 2023 vil bestyrelsen få udarbejdet en opdateret strategi for arbejdet med at gøre Kanslergården til en økonomisk og miljømæssig bæredygtig ejendom.

Dion Madsen supplerede med at fremhæve, at Kanslergården i perioden frem til tagudskiftning kun vil skifte kviste, hvis der opstår et akut behov. Uanset hvilke beløb der står på de enkelte delposter i langtidsplanen, bruges de henlagte midler til at udføre vedligeholdelse på de tidspunkter, hvor det er bedst. Hvis der i ét bestemt år ikke bruges de midler, der er afsat på de enkelte delposter, betyder reglerne ikke, at disse penge skal føres tilbage til driftsregnskabet. Disse penge skal i stedet bruges til at dække senere udgifter. Når man i almene boligafdelinger foretager årlige henlæggelser til planlagte vedligeholdelsesopgaver, medfører det, at huslejeudviklingen ikke påvirkes så stærkt af svingende udgifter til vedligeholdelse i de enkelte år.

Inden afstemningen om budgettet varslede den beboer, der havde indvendinger mod budgetforslaget, at hun ville klage over budgettet til myndighederne.

Da budgettet blev sat til afstemning, var der 4 stemmer imod, mens resten stemte for. Hermed betragtes budgettet som godkendt.

Ad pkt. 5: Indkomne forslag

Der var inden for den fastsatte tidsfrist indkommet to forslag: Det ene (5a) fra en beboer, der indebærer, at huslejeforhøjelsen reduceres fra 391.000 kr. til 41.000 kr., svarende til 0,44%. Forslaget blev begrundet med, at budgettet ikke bør indeholde udgifter til arbejder, der ikke bliver udført. Det andet forslag (5b) var fra bestyrelsen og indeholder en ansøgning til organisationsbestyrelsen og Københavns kommune om at give ældre beboere og beboere med lettere funktionsnedsættelse fortrinsret til ledige boliger i stueetagen, mens familier med børn tilsvarende bør have fortrinsret til i

alt 28 af de største boliger i Kanslergården. Endelig indeholder forslaget en 10-årig forsøgsordning med en udvidet fortrinsret til intern oprykning til ældreegnede boliger og familieboliger.

I sin mundtlige begrundelse af forslag 5a spurgte forslagsstilleren, om bestyrelsen havde tænkt sig at gennemføre de arbejder, der er indgår i langtidsplanen.

Dion Madsen svarede, at bestyrelsen og driften så vidt muligt følger de prioriteringer, der er indeholdt i langtidsplanen. Men samtidig ønsker Kanslergården ikke at udføre vedligeholdelse, som der ikke er et dokumenteret aktuelt behov for. Driften passer på beboernes penge.

Dirigenten benyttede debatten til at præcisere sammenhængene mellem princippet om balanceleje, samtidighedsprincippet og de forvaltningsretlige principper.

Forslagsstilleren tilføjede, at hun kunne fornemme, at hendes forslag var i modvind, men hun ville ikke bøje sig for en afstemning på mødet og forbeholdt sig at gå videre til myndighederne med en klage.

Ved afstemningen blev forslaget nedstemt med 4 stemmer for, 2 blanke og resten imod.

Bent Jakobsen begrundede forslag 5b om ændringer i reglerne om fortrinsret med, at forslaget skal overvinde de nuværende irrationelle konsekvenser af de aktuelle udlejningsregler. Det skal være lettere for ældre beboere og beboere med lettere funktionsnedsættelse at få fortrinsret til ældreegnede boliger på 2-3 rum. Tilsvarende bør der gives en udvidet fortrinsret til familier med flere børn til de største boliger på 4 sal. Forslaget indebærer, at der gives udvidet fortrinsret til børnefamilier til yderligere 7 af de store boliger, så der i alt bliver 28 boliger til børnefamilierne.

Bent Jakobsen tilføjede, at ingen interesserede parter – hverken Kanslergårdens eller andre beboere, AKB København eller Københavns kommune – vil blive ringere stillet, hvis forslaget gennemføres.

Under debatten om forslaget spurgte en beboer, hvor mange medlemmer der må være i en familie i forhold til antal rum. Bent Jakobsen svarede, at reglerne er blevet meget komplicerede, men at det i det enkelte tilfælde i sidste ende er kommunens afgørelse.

En anden beboer mente, at det alene burde være beboerne i Kanslergården, der afgør, efter hvilke kriterier boligerne skal anvises.

Bent Jakobsen svarede, at de aktuelle boliganvisningsregler er fastsat i en aftale mellem Københavns kommune og BL 1. kreds, der repræsenterer boligorganisationerne i Københavns og Frederiksberg kommune. Denne aftale er for tiden under genforhandling.

Der blev spurgt, om forslaget vil påvirke beboernes rettigheder ved en evt. genhusning, når der skal udskiftes gulve.

Bent Jakobsen svarede, at de projekter, der indgår i Kanslergårdens 100 års plan bliver tilrettelagt, at ingen beboere så vidt muligt bliver udsat for hverken permanent, kortvarig eller midlertidig genhusning. Hvis forslaget gennemføres, anbefaler bestyrelsen, at interesserede beboere sørger for at få en Æ-mærkning for ældre eller en H-mærkning for funktionsnedsættelse. Denne status kan man få ved at henvende sig til KAB's administration.

Ved afstemningen blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 6: Evt.

Dion Madsen opfordrede alle beboere til at tage hensyn til ejendommens erhvervslejere og ikke anbringe cykler op ad erhvervslejernes kældervinduer. Han opfordrede beboerne til at deltage i de sociale aktiviteter, som bestyrelsen og driften tilrettelægger. Næste arrangement er den 25. november med julegløgg og æbleskiver

En beboer rettede en stor tak til bestyrelsen og medarbejderne for deres indsats til gavn for beboerne og modtog stort bifald for sit indlæg.

Herefter erklærede dirigenten mødet for afsluttet.

Steen Hartvig Jacobsen

Referent

Steffen Morrild

Dirigent