

Kanslergården - Referat fra afdelingsmødet den 10. maj 2022

Der deltog repræsentanter fra 33 boliger, der samlet repræsenterede 66 stemmer (2 for hver bolig), Herudover deltog økonomichef Lars Hyttel Jensen og økonomisk teamchef Thomas Ulrich Larsen fra KAB og Dion Madsen (ejendomsleder) og Jesper Bjarnø (ejendomsleder), begge 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 7. april, og at endelig dagsorden, budget og forslag var udsendt den 3. maj. Mødet er dermed beslutningsdygtigt.

Ad pkt. 2: Valg af stemmeudvalg og referent

Jeanette 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 supplerede den skriftlige beretning, som bestyrelsen havde udsendt forud for afdelingsmødet. Et fokuspunkt for bestyrelsen i det seneste halve år har været arbejdet med bestyrelsens og driftens såkaldte 100 års plan, der skal sikre et velfungerende og tidssvarende Kanslergården i 2036, når ejendommen fylder 100 år.

- Bestyrelsen og driften har sammen med repræsentanter for vores samarbejds-ejendom ØBRO95 holdt et møde med KAB og Landsbyggefonden. Her drøftede vi elementer til en strategi, der skal sikre, at vi når målet om en tidssvarende ejendom med stærkt fokus på bæredygtighed på en måde, der både teknisk og økonomisk er hensigtsmæssig. I vores foreløbige strategiske overvejelser indgår en prioritering, hvor de første større opgaver bliver at renovere badeværelser, vinduer og tag, hvor vi håber at kunne supplere tagudskiftning med solceller, så vi kan sikre os bedre mod høje elpriser og samtidig opnå et mere bæredygtigt elforbrug, sagde Bent Jakobsen og oplyste, at Kanslergården aktuelt har et huslejeniveau, der ligger på ca. to tredjedele af den gennemsnitlige husleje for almene boligafdelinger i København. Når 100 års planen skal gennemføres med den mest rationelle finansiering, vil huslejen i Kanslergården i 2036 formentlig have nærmet sig det fremtidige gennemsnit.

Bestyrelsen har deltaget i et områdemøde for AKB Københavns boligafdelinger på Østerbro med repræsentanter for organisationsbestyrelsen. Et af de emner, som Kanslergården tog op på mødet, er ønsket om at få en mere hensigtsmæssig anvisning af ledige boliger i Kanslergården.

Bestyrelsen ønsker, at børnefamilier i Kanslergården i fremtiden kan få fortrinsret til 4-rums boliger og større boliger på mere end 110 m² boligareal. Tilsvarende ønsker bestyrelsen, at ældre og gangbesværede beboere får fortrinsret til de mindre stuelejligheder, hvor badeværelserne samtidig bør gøres mere tilgængelige. Bestyrelsen oplevede stor lydhørhed fra organisationsbestyrelsen

over for disse ønsker, som vil blive bragt op i BL's 1. kreds, der regelmæssigt forhandler med Københavns kommune om revision af de ret komplicerede anvisningsregler.

Bestyrelsen har indsendt ansøgning om at få bevilget tilskud fra Kanslergårdens såkaldte trækingsretsmidler i Landsbyggefonden til medfinansiering af projektet "Mit frie valg", der giver lettere og billigere adgang til Internet, og som også vil forbedre vores elinstallationer. Bestyrelsen forventer et tilsagn i løbet af 2022.

Det er lykkedes at få fornyet vores legeplads i gården til stor glæde for børnefamilierne. Bestyrelsen vil gerne rette en særlig tak til Maria og Anette for deres store indsats i den sammenhæng.

Bent Jakobsen gjorde opmærksom på planen om at lave et sommerarrangement med grillpølser m.v. torsdag den 23. juni. Arrangementet gennemføres, så der også bliver tid til at overvære Sankt Hans-bål andre steder.

Bestyrelsen erkender, at der er brug for at få ryddet bedre op i beboerlokalet, så vi får nogle ordentlige skabe, tilstrækkeligt service og et ekstra køleskab, så lokalet kan dække beboernes behov.

Der har været et ønske fra flere beboere om at få gjort Kanslergårdens facader ud mod bymiljøet grønnere, f.eks. ved at tilplante espalierer. Det vil driften arbejde videre med. I den sammenhæng vil bestyrelsen forsøge at overtale kommunen og politiet til at få lukket den lille vej øst for Kanslergården for gennemkørende biltrafik.

Sammen med ØBRO95 har Kanslergården haft to medarbejdere under uddannelse, dels ejendomsmester Jesper Bjarnø, der afsluttede sin uddannelse med sølvmedalje, der er den bedste bedømmelse, dels servicemedarbejderlev Rasmus, der efterfølgende har fået ansættelse i et KAB-administreret boligselskab på Frederiksberg.

Bent Jakobsen afsluttede sin mundtlige beretning med at takke bestyrelsen i ØBRO95 for et rigtigt godt samarbejde.

Under debatten om beretningen blev der spurgt, om der er fundet et installationsfirma til at gennemføre "Mit frie valg". Projektet er p.t. under behandling i Landsbyggefonden, efter at ansøgningen er blevet godkendt i AKB Københavns bestyrelse. Der var desuden et spørgsmål i forlængelse af den skriftlige beretnings omtale af langtidsplanen og finansieringen heraf. Der blev henvist til, at langtidsplanen blev godkendt på afdelingsmødet i september i forbindelse med Budget 2022. En beboer rettede en tak til bestyrelsen og driften for den indsats, der betyder, at alting fungerer så godt i Kanslergården.

Beretningen blev herefter vedtaget med 64 stemmer for og to blanke.

Ad pkt. 4: Regnskab for 2021

Thomas Ulrich Larsen gennemgik de vigtigste poster i regnskabet – især med fokus på ændringer i forhold til det godkendte budget. Offentlige og andre faste udgifter har været ca. 34.000 kr. større end budgetteret, især pga. stigende udgifter til renovation samt fælles el- og vandforbrug. Til gengæld er variable udgifter blevet ca. 236.000 kr. lavere, især fordi den fælles drift med ØBRO95 og ansættelse af en fast rengøringsmedarbejder i stedet for et firma har givet besparelser på ca. 120.000 kr. Desuden har udgifterne til drift af vaskeri været 21.000 kr. mindre, og der er sparet ca. 34.000 kr. på beboeraktiviteter.

Der er brugt væsentligt færre penge på planlagt vedligeholdelse m.v. (konto 116) end budgetteret, bl.a. fordi legepladsen først blev fornyet i 2022, og fordi ikke akutte opgaver er blevet udskudt af driften pga. de stærkt stigende materialeudgifter og lønninger. Henlæggelserne på denne konto er øget kraftigt, både fordi der er brugt ca. en mio. kr. mindre end budgetteret, og fordi henlæggelserne blev sat i vejret i Budget 2022. Det har til gengæld medført en kraftig stigning i renteudgifterne, fordi reglerne for boligselskabers økonomiske forvaltning kræver, at også urealiserede kursfald og -stigninger regnskabsføres i det enkelte regnskabsår. Det har medført en ekstra udgift på knap 243.000 kr., så selv om driften har sparet på udgifterne i løbet af året, medfører regnskabet et underskud på ca. 33.000 kr., der skal afskrives over de kommende tre år.

Under diskussionen om regnskabet blev der specifikt spurgt til konto 107 (vandforbrug), der har været fire gange så høj som normalt og konto 118 (drift af vaskeri), der har været tre gange større. En del af merudgifterne til det fælles vandforbrug skyldes, at defekte vandmålere har medført, at en del af beboernes eget vandforbrug ikke er blevet registreret korrekt i 2020. Med udskiftning af målerne skulle problemet være løst. Målerne skal udskiftes hvert 10. år. Merudgiften til en delpost under konto 118 skyldes, at der er indkøbt flere vaskekort end normalt.

Ved afstemningen om regnskabet blev det enstemmigt godkendt.

Ad 5. Indkomne forslag

Der var indkommet et forslag med en formulering af 10 anbefalinger til god mødeadfærd. Forslaget svarer til et forslag, der tidligere er blevet vedtaget af AKB Københavns repræsentantskab. Der blev fra salen rejst spørgsmålet, om ikke forslaget skulle have været forsynet med bolig-nr. på forslagsstilleren, men dirigenten fastslog, at forslaget godt kunne tages under behandling på afdelingsmødet. Forslagsstilleren begrundede derefter sit forslag med, at der på afdelingsmødet i september 2021 var forekommet personangreb.

Ved afstemningen stemte 4 imod, 3 stemmer var blanke, mens 59 stemmer var for.

Ad 6. Valg til bestyrelsen

Der skulle vælges 2 medlemmer af afdelingsbestyrelsen for to år. Jeanette Hansen havde på forhånd meddelt, at hun ikke ønskede genvalg, mens Tine Sander Sørensen var indstillet på genvalg. Hun henviste til, at hun havde deltaget i bestyrelsesarbejdet det seneste år, og at hun satsede på at bruge sin viden fra sit professionelle virke inden for byggeriet til gavn for Kanslergården.

Thorbjørn Kleif erklærede sig villig til nyvalg og oplyste, at han opfatter sig som repræsentant for børnefamilierne i Kanslergården. Familien har boet i Kanslergården siden 2016, og han bakker 100 procent op om bestyrelsens strategi for den langsigtede vedligeholdelse.

Da der ikke var nogen modkandidater, konstaterede dirigenten, at de to opstillede var valgt til bestyrelsen.

Ad 7. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

De to hidtidige suppleanter – Mogens Ostermann og Lisbeth Keinicke – var begge villige til genvalg. Mogens Ostermann var villig til at blive 1. suppleant. Da der ikke var modkandidater, konstaterede dirigenten, at de to var valgt som suppleanter.

Efter valghandlingen takkede Bent Jakobsen Jeanette Hansen for mange års store indsats til gavn for Kanslergårdens beboere. Han fremhævede især Jeanettes indsats for at finde frem til den mest hensigtsmæssige lokale administrative løsning for Kanslergården på baggrund af flere års mangler fra den tidligere driftsansvarlige. Det havde ifølge Bent Jakobsen været en ren fornøjelse at arbejde sammen med Jeanette. Som en hilsen fra bestyrelsen fik Jeanette overrakt en illustration fra det gamle stormagasin Crome & Goldschmidt. Jeanette kvitterede for de flotte ord med en bemærkning om, at hun fandt det meget tilfredsstillende at kunne forlade bestyrelsen på et tidspunkt, hvor forholdene i Kanslergården fungerer så godt, som tilfældet er.

Ad 8. Valg til AKB Københavns repræsentantskab

Afdelingsbestyrelsen havde i indkaldelsen til afdelingsmødet tilkendegivet, at den ønskede, at det også i fremtiden skal være den valgte afdelingsbestyrelse, der repræsenterer Kanslergården i AKB Københavns øverste instans – repræsentantskabet.

En beboer rejste spørgsmålet, om Kanslergårdens repræsentanter har til hensigt at godkende organisationsbestyrelsens ide om at inddrage 5% af boligafdelingernes erhvervslejeindtægter for at etablere en fælles fond, der bl.a. skal finansiere boligorganisationens erhvervsstrategiske indsats. Hun anbefalede, at Kanslergården på repræsentantskabsmødet stiller forslag om at stoppe organisationsbestyrelsens ide. Bent Jakobsen lovede at undersøge sagen og om nødvendigt forsøge at stoppe ideen på repræsentantskabsmødet den 11. juni.

Efterfølgende bemærkning fra referenten: Det fremgår af referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 9. marts 2022, at den erhvervsstrategiske indsats fortsat skal finansieres af det generelle administrationsbidrag fra alle afdelinger. Afdelingerne i Sydhavnen opfordres af organisationsbestyrelsen til at finde en lokal løsning, hvor afdelingerne bidrager til det lokale fællesskab efter det overskud, der er opstået på grund af den erhvervsstrategiske indsats. Ideen om at inddrage 5% af erhvervslejeindtægterne i de lokale boligafdelinger er således opgivet.

Afdelingsbestyrelsen vil fortsat fungere som Kanslergårdens deltagere på AKB Københavns repræsentantskabsmøder.

Ad 9. Evt.

En beboer bemærkede, at hun opfatter forslaget, der var til behandling under pkt. 5 som en uartighed, da der altid har været en god tone i diskussionen på afdelingsmøderne.

En anden beboer efterlyste, hvad der er sket med den planlagte smøring af vinduerne. Dion Madsen svarede, at der har været arbejdet med at smøre vinduerne på 4. sal. Generelt er de arbejder, der var planlagt til gennemførelse i 2021, blevet udskudt til 2022 pga. de stigende materialepriser og lønomkostninger.

Herefter præsenterede Dion Madsen Kanslergårdens nye hjemmeside, der bliver offentliggjort i midten af juni 2022. Hjemmesiden er integreret i AKB Københavns generelle hjemmeside på den måde, at alle lokale oplysninger kan findes i en særskilt del af hjemmesiden, som administreres af det lokale ejendomskontor.

Til sidst under dette punkt blev beboerne opfordret til at sikre, at der ikke efterlades løbehjul og andre legesager på legepladsens faldunderlag, da det kan føre til skader. Legeredskaber bør heller ikke efterlades ved porten, da det kan genere adgangsforholdene. Ikke-brugbare cykler bør flyttes fra cykelstativerne til kælderen, så de ikke optager unødige pladser.

En deltager udtrykte sin ros til driften og bestyrelsen med en bemærkning om, at Kanslergården må være en af de bedste ejendomme at bo i i København.

Mødet afsluttet kl. 19.30

Formand for afdelingsbestyrelsen

Dirigent

Vi har original af udskrift med underskrifter på kontoret