

Referat af afdelingsmøde

Kanslergade – Budget 2016

10. september 2015

Afholdt torsdag den 10. september 2015, kl. 19.00

I salen, Restaurant Hong Cheng, Jagtvej 219, 2100 København Ø

Fremmøde: Der var fremmøde fra husstande 25 med 2 stemmer pr. husstand er det 50 stemmer i alt.

Mødets dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg og referent
3. Godkendelse af budget 2016
4. Behandling af indkomne forslag
 1. Drift lokal
 2. Regnskab- og budgetmøder
 3. Forretningsorden pkt. 18
5. Eventuelt
Information fra udvalgene

Ad 1) Velkomst og valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsesformand Mogens Meyer bød velkommen til afdelingsmødet og foreslog ejendomsleder Kenneth Fuglsang som dirigent. Kenneth takkede for valget og konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet og forsamlingen fuld beslutningsdygtig. Dagsordenen blev gennemgået og godkendt af forsamlingen. Lydoptagelse af mødet blev ligeledes godkendt.

Ad 2) Valg af stemmeudvalg og referent

Camilla og Betinna blev valgt til stemmeudvalg og Annitta Berggreen blev valgt som referent.

Ad 3) Godkendelse af budget 2016

Thomas Ulrich Larsen fra KAB, gennemgik det komprimerede budget, der var omdelt til beboerne sammen med dagsordenen og der blev besvaret spørgsmål fra forsamlingen undervejs.

En beboer foreslår at der kun nævnes de poster der er større afvigelse ved, hvilket accepteres.

Thomas oplyser at 6,6% stigning på ejendomsskatterne giver forventet stigning på konto 106 på 80.000 kr.

Konto 107 Vand skyldes den forventede stigning på 17.000 kr. ikke et forøget vandforbrug på fællesvandet, men at der i år også er budgetteret med målerpasning. (elektronisk aflæsning af målere)

Konto 111 Energiforbrug, (EL på fællesarealer) er der budgetteret med 42.000 kr. mindre end sidste år, hvilket blandt andet skyldes at EL fra vaskeriet er lagt over på konto 118. Mikael tilføjer at der også er taget højde for en forventet ekstra besparelse på EL da de nye pumper i varmecentralen er en del billigere i drift.

Konto 112 Bidrag til AKB, København og KAB, er hævet med 45.000 kr. hvilket skyldes at AKB, København har hævet deres bidrag med små 6.000 kr. og resten er afsat til honorar for udarbejdelse af vandregnskab da dette nu laves af KAB. Konto 114 Renholdelse er hævet med 72.000 kr.

En beboer spørger hvorfor der er så stor en lønstigning til personalet?

Mikael svarer at stigningen ikke kun vedrører lønninger på konto 114. Den samlede stigning på 29.000 kr. følger overenskomsten for al personalet og dækker lønstigning for driftsleder, og delvis ejendomsleder, kontorassistent samt lærlingen da de sidste tre jo deles med de to andre afdelinger. Beløbet der afsættes til lønninger dækker også alle sociale bidrag og hvad der ellers skal betales af lovpligtige ydelser i forbindelse med en ansat medarbejder. Der forventes en merudgift til trappevask og rengøring på små 7.000 kr. og beløbet til bekæmpelse af skadedyr er hævet fra 4.000 til 10.000 kr. da der er en tendens til stigende problemer med disse i København.

Ad 3) Godkendelse af budget 2016, fortsat

Den største stigning er posten med drift af ejendomskontor og lokalkontor som er budgetteret med en forventet stigning på samlet 36.000 kr. Dette skyldes at organisationsbestyrelsen AKB, København(OB) har besluttet at alle deres ejendomskontorer og lokalkontorer skal følge en designmanual i forhold til skiltning, indretning og inventar så alle kontorer så vidt muligt kommer til at fremstå gennemgående ens. Det er også i den forbindelse besluttet at det i kender som ejendomskontoret i dag nu skal hedde lokalkontor og driftslederkontoret, hos Lars skal hedde ejendomskontor. Så nye navne, nye skilte, folie på vinduerne, maling, møbler og lamper er en del af det nye koncept.

En beboer spørger om det er nødvendigt og om afdelingen ikke kan modsige sig det? Mikael forklarer at det er det man kalder en manchete fra OB og skal efterleves.

Thomas forsætter med at gennemgå konto 119 som er hævet med 79.000 kr. Stigningen skyldes primært at der er afsat 3.000 kr. til en ny hjemmeside til Kanslergården, 25.000 kr. til konsulentbidrag og 40.000 kr. til Jubilæumsfest.

En beboer klager over at der er afsat så meget til jubilæumsfest da der plejer at være brugerbetaling.

Formanden forklarer at der er tale om en jubilæumsfest og her er der ikke tradition for brugerbetaling. Sidste jubilæumsfest var en stor succes med over 200 deltagere, denne gang bliver det dog en kun for beboerne i Kanslergården og ingen gæster udefra.

En anden beboer takker bestyrelsen for et godt initiativ og påpeger at en jubilæumsfest kan styrke sammenholdet beboerne iblandt og håber at alle støtter op og deltager.

En beboer spørger hvad de 25.000 kr. til konsulentbistand skal bruges til?

Mikael svarer at de skal bruges til rådgivning, tegninger med mere til gårdudvalget og legepladsudvalget. Beboeren appellerer til at bestyrelsen åbner op for tilmelding i udvalget så flere beboere får mulighed for at deltage.

Thomas går videre med sin gennemgang og forklarer at konto 120-123 i år er sat ned med 95.000 kr. da de seneste års henlæggelser har genereret en god opsparring.

Konto 132 Ydelse driftsstøtte, hjemfald, her er der en rimelig stor stigning på 56.000 kr. primært på grund af renteudgifter. Ydelsen på konto 132 dækker delvis afdrag på lån til frikøb af hjemfald. Da AKB, Kbh. købte grunden af Københavns kommune for at bygge Kanslergården, var det med en klausul i kontrakten som gav KK ret til at tilbagekøbe grunden på et givent tidspunkt i fremtiden og til den daværende købspris. For at sikre at dette ikke skulle ske valgte AKB, Kbh. at låne penge for frikøbe Kanslergården så KK ikke kunne benytte sig af hjemfaldsklausulen. For at købet/lånet ikke skulle forårsage en u hensigtsmæssig lejestigning for beboerne gav AKB, Kbh. tilskud til tilbagebetaling af lånet. Dette tilskud skal efterfølgende betales tilbage af beboerne når de er færdige med at afdrage lånet.

En beboer spørger hvornår vi er færdige med at afdrage lånet? Thomas svarer om ca. 50 år og herefter afdrages tilskuddet fra AKB, Kbh.

En beboer spørger hvordan budgettet bliver til?

Thomas forklarer med hensyn til de faste offentlige udgifter tages der udgangspunkt i regningerne fra året før, forsikringer tillægges en forventet procentstigning. Forbrugsudgifter beregnes ud fra gennemsnittet af de sidste 3 års forbrug. Konto 116 laves ud fra langtidsbudgettet og resultatet af den årlige markvandring (bestyrelsen, ejendomsleder og driftsleder gennemgår ejendommen og beslutter hvad der skal laves med udgangspunkt i langtidsplanen) De øvrige konti tages der udgangspunkt i sidste års udgifter og herudfra laves et udkast til budgettet som sendes til bestyrelsen. Herefter holdes der et møde hvor bestyrelse, ejendomsleder, driftsleder og økonomimedarbejder sammen gennemgår og tilretter budgettet ud fra bestyrelsens ønsker.

En anden beboer spørger hvorfor der altid budgetteres med 60.000 kr. på konto 115 bør det ikke indekseres? Thomas svarer et man ikke indekserer udgifter på konto 115 og 116, men man kan godt foreslå at beløbet hæves, det er som sagt op til bestyrelsen og i sidste ende jer beboere der godkender budgettet på mødet.

Herefter blev budgettet sat til afstemning.

Ad 3) Godkendelse af budget 2016, fortsat

Budget 2016 blev sat til afstemning, ved håndsoprækning

42 stemte FOR 6 stemte IMOD 0 undlod at stemme 2 stemte BLANK

Budgettet blev godkendt

Fra dette punkt var der fremmøde fra husstande 26 med 2 stemmer pr. husstand er det 52 stemmer i alt.

Ad 4) Behandling af indkomne forslag

1. Drift Lokal - Forslagsstiller Randy, motiverer sit forslag.

En fjerdedel af huslejen betales til administration, det betyder at der er det mindre til vedligeholdelse af bygningen. Som der står i en artikel i "Boligen" kan ret mange penge spares. Der bør f.eks. kigges på om der findes en billigere telefonordning og om der er mulighed for andre besparende tiltag på driften af lokalkontoret. Forslaget er stillet på et AB møde men den øvrige bestyrelsen har ikke ønsket at bakke op om det.

En beboer spørger hvad den øvrige bestyrelses holdning er til forslaget?

Formanden svarer at den øvrige bestyrelse er imod forslaget da holdningen er at der på konto 114 og 119 ikke bruges en krone mere end nødvendigt. På hver eneste AB møde gennemgås budgetopfølgning så bestyrelsen har mulighed for at se hvad der bliver brugt. Med hensyn til mobilabonnement har KAB en storkundeaftale og vi har fuld tillid til at vores driftspersonale og vores administration gør det så billigt som muligt.

Randy erkender at det er korrekt at budgetopfølgningen udleveres på AB møderne men hun mener ikke at der er tid til at stille spørgsmål til den. Derudover ville hun gerne have haft et formøde med bestyrelsen, før det obligatoriske budgetmøde med driftspersonalet og økonomimedarbejderen fra KAB.

Formanden forklarer at de normalt ikke holder formøde, da vi gennemgår budgettet sammen med driftspersonalet og økonomimedarbejderen på det obligatoriske budgetmøde da de har de største forudsætninger for at svare på eventuelle spørgsmål til økonomien.

En beboer finder det bekymrende at bestyrelsen tager afstand fra forslaget i en tid hvor alle overvejer at gøre tingene smartere, dygtigere og billigere. De bør kigge på bedre løsninger, måske bedre end KAB.

En anden beboer spørger om lokalkontorets udgifter skal ganges med 3 da de jo fordeles over tre afdelinger? Mikael svarer at forslaget kun vedrører driften af lokalkontoret og ikke konto 112 administrationsbidrag til KAB, som lokalkontoret ikke har indflydelse på. Driften af lokalkontoret fordeles rigtig nok over 3 afdelinger på et fordelingsregnskab med sagsnummer 3540 fordelt procentmæssigt ud fra lejemålsandele og de to andre afdelinger har allerede godkendt budgettet. Herefter fremlægger Mikael et udspecificeret budget for 2015 samt det reelle forbrug indtil 1. september 2015 for driften af lokalkontoret og her fremgår det at udgifterne holdes lavt og at der kun er en budgetoverskridelse på en enkelt konto grundet indkøb af ny (brugt) kopimaskiner. Randy efterlyser forbrugstal fra lokalkontoret og Mikael oplyser at de findes på sag 3540.

Efter en længere debat om mistillid eller ikke og at man altid kan se om noget kan blive bedre, mens andre ikke syntes at der skal bruges mere tid end nødvendigt på noget man allerede er yderst tilfreds med giver dirigenten det sidste ord til forslagsstiller.

Randy henviser til "Vejledning til afdelingsbestyrelsen" hvor der står at AB har en berettiget interesse i driften og uanset om der står sag 3540 bør der være en post der hedder EL, varme og vand for lokalkontoret.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning,

19 stemte FOR 28 stemte IMOD 2 ugyldige 3 stemte BLANK

Forslaget blev ikke vedtaget

Ad 4) Behandling af indkomne forslag, fortsat

Fra dette punkt var der fremmøde fra husstande 20 med 2 stemmer pr. husstand er det 50 stemmer i alt.

Forslag 2 - Regnskab- og budgetmøder

Forslagsstiller Birte, motiverer sit forslag.

Der står ikke i Forretningsordenen for afdelingsmøde i Kanslergården at der afholdes regnskabsmøde, dette ønskes tilføjet.

Formanden forklarer at forretningsordenen er godkendt på afdelingsmødet d. 10. september 2014 og derefter trykt i ca. 100 eksemplarer, men afdelingsbestyrelsen er villige til at tilføje at der afholdes regnskabsmøde hvis forsamlingen godkender forslaget. Han gør opmærksom på at der holdes regnskabsmøde uanset om det står i forretningsordenen eller ej, da det er besluttet på et tidligere afdelingsmøde og såfremt man skal ophøre med at holde regnskabsmøder skal dette ligeledes besluttes på et afdelingsmøde.

En beboer forslår at ændringen kan tilføjes på en indstiks seddel indtil genoptryk af forretningsordenen.

Forslaget blev sat til afstemning, ved håndsoprækning

50 stemte FOR 0 stemte IMOD 0 undlod at stemme 0 stemte BLANK

Forslaget blev enstemmigt godkendt – Forretningsordenen for Kanslergården, afdelingsmøde tilføjes at der afholdes regnskabsmøde – tilføjjelsen laves som indstik indtil genoptryk.

Forslag 3 - Forretningsordenen Pkt. 18

Birte motiverer sit forslag og forklarer at hensigten er at man ikke er nødt til at stemme på nogen man ikke ønsker, skal repræsentere sig i afdelingsbestyrelsen.

Finn pointerer at det stadig vil forekomme med det forslag der er stillet.

Efter en mindre debat om hvordan og hvad der er muligt stiller Vibeke et ændringsforslag:

”Man kan nøjes med at stemme på de opstillede, man ønsker kommer ind i bestyrelsen.”

Dirigenten uddyber: Hvis der eksempel skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og der stiller 5 op må der stemmes på mindst en og højst tre. Stemmesedlen er gyldig med kun et navn på men samme navn må kun fremgå en gang på samme stemmeseddel.

Forslaget trækkes med forbehold for at bestyrelsen undersøger om det kan erklæres for gyldig valghandling: ”at nøjes med at stemme på de opstillede, man ønsker kommer ind i bestyrelsen”, og fremlægger det som forslag på Regnskabsmødet i maj 2016, samt at forslaget behandles inden valg af bestyrelse og at forslaget såfremt det bliver vedtaget, straks træder i kraft og er gældende til valg af bestyrelse på selve mødet.

Ad5) Eventuelt

En beboer efterspørger offentliggørelse af AB referat fra AB møde d. 29. juni 2015.

Jeanette forklarer at referenten ikke ville imødekomme rettelser fra flertallet af bestyrelsen og da referatet indeholdt personfølsomme oplysninger blev det derfor ikke sat i opslag. I referat af efterfølgende AB møde er der forsøgt redegjort for nogle af beslutningerne fra mødet med det manglende referat.

Beboer undrer sig over at man ikke kunne nå til enighed.

Dette udløser en længere diskussion og der nås til enighed om at beboerne har krav på et referat af møderne men et beslutningsreferat og ingen personfølsomme oplysninger.

INFO FRA TAGUDVALGET

Vibeke oplyser at det er et stort projekt tagudvalget har kastet sig over og at hun sammen med Camilla og Randy har gennemgået to tilstandsrapporter, en rapport fra Raadvad og en ret udførlig rapport fra KAB.

Vi får en ny rapport over tagets tilstand fra KAB i 2016, den laves som en del af den pakke vi får for administrationsbidraget.

INFO FRA GULVUDVALGET

Mikael fremlægger info på vegne af gulvudvalget, da Jonas var til eksamen.

Gulvudvalget har gennemgået sagen med en specialist fra Rockwool som har været med rundt på besigtigelse Kanslergården. Han roste vores isolering af loftet i kælderen men påpegede også nogle steder i kælderen der manglede isolering, her må bestyrelsen se om de kan finde penge på budgettet til det.

I samråd med specialisten er udvalget nået frem til følgende isolering ved udskiftning af gulve:

At hulrummet under gulvet isoleres med mellem 40 – 90 mm Rockwool alt efter hvad der er plads til.

At ydervæggene randisoleres med 200mm lodret isolering på alle etager.

At alle gulve laves med trinlydisolering

Vi er nødt til at bruge flexbat for at mindske trinlyd og den skal kunne ligge så tæt på bjælkelaget som muligt.

Flexbat defineres ikke som brandisolerende materiale men som brandhæmmende.

Der er mulighed for at søge om tilskud fra egen trækningsret til merudgiften i forbindelse med isolering.

Gulvudvalget har valgt fyrretræsgulvet som afdelingens standard gulv men åbnet for at man som beboer mod egenbetaling kan vælge følgende tilvalg:

Ask Natur til en merpris på 6.900 kr. (ved 80 m2)

Ask Select til en merpris på 9.200 kr. (ved 80 m2)

Eg Natur til en merpris på 17.000 kr. (ved 80 m2)

Eg Select til en merpris på 27.600 kr. (ved 80 m2)

Merprisen kan ikke dækkes af vedligeholdelseskontoen eller råderet

Der er afsat penge på langtidsplanen til udskiftning af gulve i 3 lejemål pr. år.

Hvis alle gulvene skiftes på en gang vil så stort et projekt løbe op i omkring 17 mil. Kroner, så gulvudvalget har anbefalet at der skiftes 3 gulve om året i de lejemål der trænger mest og evt. flyttelejligheder.

Vibeke mener at fyrretræsgulve kan fås meget billigere pr. m2?

Mikael svarer at på grund af den store afstand mellem strøerne skal det være 32 mm tykt gulv og det er dyre- re, og prisen er inkl. Pålægning og moms.

Vibeke mener at det på et tidligere møde blev besluttet at stoppe projektet helt for at undersøge muligheder for trækningsret hvis de gulve der var lavet kunne defineres som prøvegulve.

Mikael pointerer at der ikke gives tilskud til planlagte arbejder og det er præcis det det er når der er afsat penge til det på langtidsplanen.

Vibeke holder på at projektet med udskiftning af gulve er nedlagt og ønske til referat at det undersøges.

Beboer som har fået lagt "prøvegulvet" opfordrer dem der har lyst til at se det til at kigge forbi.

En anden beboer klager over den dårlige service med midlertidig lukning af storskraldsrummet, kan der ikke opstilles container i stedet, vi har ikke en trailer til at køre på genbrugen med.

Randy opfordrer til at afdelingen kører med containerordning indtil der forligger en afklaring omkring den nye gård og tilladelser fra Københavns kommune.

Formanden oplyser at det ikke er deres beslutning at lukke rummet men at de arbejder på en løsning.

Vibeke spørger hvorfor opgangene males den oprindelige farve i stedet for hvid? Og hvorfor laver man hele Borgmester Jensens Alle' i stedet for at fordele det? Jeanette svarer at bestyrelsen er enig om farvevalget, altså den oprindelige og Mikael svarer at men laver en "vej" af gangen af hensyn til håndværkenes logistik, når de er færdige der fortsætter de i Kanslergade i starten af det nye år.

En beboer spørger hvad man gør ved de utætte vinduer og den høje varmeregning deraf?

Dirigenten råder beboer til at forslå bestyrelsen at tage det op på et AB møde.

Formanden runder af med at takke for fremmødet og for det godkendte budget.

Dirigent Kenneth Fuglsang erklærede mødet for afsluttet og takkede for god ro og orden.

Mødet sluttede kl. 21.30

Dato:

Dato:

Formand Mogens Meyer

Dirigent Kenneth Fuglsang

5/5