

# Referat fra afdelingsmødet

## den 19. september 2019 i Kanslergården

Omdelt den 15 oktober 2019

Der deltog 32 beboere, der samlet repræsenterede 64 stemmer (2 for hver bolig), samt driftschef Anne Sofie Leth og Thomas Ulrich Larsen fra KAB og Dion Madsen & Jesper Bjarnø (Kanslergården).

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

Bestyrelsen indstillede Finn Larsen, seniorkonsulent i KAB. Valgt med akklamation. Dirigenten konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet den 19. august, og at endelig dagsorden, budget og forslag var udsendt den 10. september. Mødet er dermed beslutningsdygtigt.

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

Hans Henrik og Grete (hvilke gav tilsagn om at blive nævnt ved navn i referatet) 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. 3.1: Fremtidigt samarbejde med Øbro 95**

Afdelingsformand Bent Jakobsen orienterede om de praktiske erfaringer med det udvidede samarbejde med nabo-boligafdelingen Øbro 95: Efter fritstillingen af den ejendomsleder, der tidligere havde ledet den lokale administration i bl.a. Kanslergården, opstod noget tumultariske forhold, fordi Kanslergården reelt stod uden medarbejdere. Det lykkedes i slutningen af 2018 at skabe en akut løsning, hvor Kanslergården "lånte" nogle timer hos Øbro 95's driftsleder Dion Madsen, og Jesper Bjarnø blev tilknyttet som servicemedarbejder med løntilskud.

Denne akutte redningsplan kom så godt fra start, at Kanslergården i forståelse med KAB's administration indgik en aftale med Øbro 95 om at skabe et mere formelt lokalt samarbejde mellem de to boligafdelinger. Det skete, efter at drøftelser om et bredere samarbejde på Østerbro havde vist, at der ikke kunne opnås enighed mellem de lokale bestyrelser om rammerne for et sådant samarbejde. I stedet blev der etableret en etårig forsøgsordning, hvor Dion Madsen blev tilknyttet som driftsleder for begge afdelinger og med Jesper Bjarnø som driftslederassistent med primære arbejdsopgaver i Kanslergården. Desuden havde Kanslergården en andel i en fælles Østerbro-servicemedarbejderelev og en deltids servicemedarbejder. Den sekretær, som tidligere havde arbejdet for den lokale Østerbro-ejendomsleder, var der ikke længere behov for i Kanslergården/Øbro 95.

Forsøgsordningen er i overensstemmelse med boligselskabet AKB Københavns overordnede målsætning om at fremme lokale fleksible driftsfællesskaber og betyder, at Kanslergården er blevet

mere robust i forbindelse med ferier, sygdom og når de lokale arbejdsopgaver varierer i omfang. Samtidig betød det nye driftsfællesskab, at Kanslergården har kunnet udleje lokalerne for det tidligere ejendomsleder-kontor som kommercielt erhvervsøjemål og har fået en markant højere lejeindtægt.

De positive erfaringer med dette driftsfællesskab har været grundlag for fornyede drøftelser mellem Kanslergården, Øbro 95 og KAB forud for afdelingsmødet, og her har de to Østerbro-afdelinger oplevet stor imødekommenhed og vilje til at finde konstruktive løsninger fra KAB's administrative ledelse. På det grundlag er der opnået enighed om, at Kanslergården og Øbro 95 fra 1. januar 2020 overgår til en såkaldt ejendomsledermodel, hvor Dion bliver ejendomsleder og Jesper ejendomsleder for de to afdelinger. Dion skal generelt lægge flere arbejdstimer i Øbro 95 og Jesper flere arbejdstimer i Kanslergården, men i det daglige selv fordele arbejdet mellem sig.

Modellen er lidt dyrere end driftsledermodellen i lønomskostninger, men markant billigere end den tidligere ejendomsledermodel for flere Østerbro-afdelinger. Til gengæld giver den Dion og Jesper større beføjelser i det daglige arbejde og adgang til hurtigere sagsbehandling i KAB-systemet. Det er bestyrelsens opfattelse, at denne model skaber en omkostningseffektiv og fleksibel lokal administration, der vil danne ramme om en rigtig god beboerservice. De øgede omkostninger til løn bliver mere end sparet ind i lavere driftsomkostninger.

Bent Jakobsen understregede, at Kanslergården indtil videre vil fastholde ejendomskontorets åbningstider, men vil følge efterspørgslen og bl.a. vurdere, om Kanslergårdens beboere i højere grad vil bruge den nye beboer-app, så behovet for åbningstid reduceres. I budgetforslaget for 2020 er ejendomsledermodellen indarbejdet. Det bliver nærmere gennemgået senere.

Der blev stillet spørgsmål om, hvorvidt Kanslergården bliver kompenseret for det tidligere store sygefravær og udgifter til fritstillet ejendomsleder, som Kanslergården har været udsat for. Bent Jakobsen svarede, at bestyrelsen har stillet krav om kompensation til AKB Københavns bestyrelse, men har i første omgang fået et afslag, som bestyrelsen vil indanke for højere instanser.

### **Ad pkt. 3.2: Gennemgang af langtidsplan**

Dion Madsen gennemgik herefter bestyrelsens forslag til langtidsplan. Han understregede, at der allerede er gennemført flere større arbejder og projekter i år, bl.a. det længe savnede nye vaskeri, der også indebærer en betydelig besparelse på el og vand. Udskiftning af gårdbelysningen betyder ikke alene en halvering af elforbruget, men skaber også et bedre og mere tryghedsskabende gårdmiljø i de mørke timer. Køkkentrapperne er malet, og der er lagt nyt linoleum på trappetrinene. Columbus-tryk på køkkentrapperne fungerer ikke længere efter hensigten, og derfor bliver køkkentrappe-belysningen i fremtiden styret med bevægelsessensorer.

Der er også planlagt reparationer af asfaltbelægningen i gården og sat penge af til opretning af legepladsen. Ejendommens kloaksystem bliver gennemfotograferet for at få overblik over vedligeholdelsesbehovet. Under bestyrelsens "markvandring" i Kanslergården blev det også tydeligt, at der er behov for at rette op på vinduerne mod gården, og det er et arbejde, der udføres fra lift til næste år, ligesom fuger i køkkenvinduer bliver gennemgået.

Dion Madsen fremhævede, at den helt afgørende udfordring i langtidsplanen er behovet for at renovere taget. Det er et meget dyrt projekt, som det næppe bliver muligt at spare op til i tide. Derfor har bestyrelsen i forståelse med ejendomskontoret sigtekornet rettet mod år 2027, hvor et 30-årigt realkreditlån, der har finansieret anden modernisering, og som forrentes og afdrages med ca. 700.000 kr. om året, løber ud. Det gør det muligt at lånefinansiere en del af udgifterne til et nyt tag, uden at det kommer til at koste en voldsom husleje-forhøjelse. Bestyrelsen vil arbejde visionært med den nødvendige tagudskiftning og herunder afsøge mulighederne for at integrere solceller.

Der blev fra en af deltagerne stillet spørgsmål ved behovet for at reparere fuger i facaderne. Dion Madsen svarede, at det formentlig vil være hensigtsmæssigt at tage op i forbindelse med tagudskiftningen, når der alligevel opsættes stillads.

### **Ad pkt. 3.3: Gennemgang af budgettet for 2020**

Thomas Ulrich Larsen fra KAB gennemgik herefter afdelingsbestyrelsens forslag til budget for 2020. Budgetforslaget indeholder en huslejestigning på 0,73%. De væsentligste afvigelser fra 2019-budgettet er en betydelig besparelse på 95.000 kr. til lønudgifter, fordi den nye lokale administration er væsentlig billigere end budgetteret i 2019, også selv om bestyrelsen fra 2020 foretrækker den lidt dyrere ejendomsledermodel frem for driftsledermodellen. Desuden får Kanslergården 90.000 kr. mere i lejeindtægter i 2020, fordi det er lykkedes at udleje det tidligere ejendomskontor til markedsleje. Besparelserne på den lokale drift og de øgede lejeindtægter gør det muligt at sætte henlæggelserne til langtidsplanen markant i vejret med 237.000 kr., så der kan spares op til en del af udgifterne til det nye tag.

En af deltagerne rejste spørgsmålet om hjemfaldsydelsen på 623.000 kr. Det er en udgift på ca. 35 kr. pr. m<sup>2</sup> og går til at afbetale det lån, som Kanslergården måtte optage for at betale Københavns kommune for at blive fri for den såkaldte hjemfaldspligt. Lånet er 30-årigt og optaget i 2002 for at effektuere en aftale mellem boligorganisationerne og kommunen. Lånet udløber derfor i 2032.

Thomas Ulrich Larsen gennemgik også antennebudgettet, der udviser en stigning på 40 kr./bolig/måned, primært fordi udgiften til fælles pakkevalg er blevet dyrere.

Herefter satte dirigenten budgetforslaget for 2020 til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget. Hermed sættes huslejen op pr. 1. januar 2020 med 4,34 kr./m<sup>2</sup>/år, svarende til 0,73%.

### **Ad pkt. 4: Indkomne forslag**

Afdelingsbestyrelsen havde fremsat et forslag om at åbne for individuel modernisering af køkkener og badeværelser efter principperne for kollektiv råderet, således at beboere, som ønsker det, kan få finansieret udgifterne gennem et fælles fastforrentet realkreditlån. Som beboer i Kanslergården kan man ikke individuelt optage realkreditlån, fordi den enkelte beboer ikke kan stille sikkerhed i lejlighedens friværdi. Men Kanslergården har en meget stor samlet friværdi, som kan stilles som sikkerhed. Det betyder, at den enkelte beboer ikke behøver at optage eget banklån til en højere rente, men kan afbetale på det fælles lån via en individuel husleje-forhøjelse. Det indgår i forslaget, at der højst kan lånes 110.000 kr. til nyt køkken og 130.000 kr. til nyt badeværelse. Husleje-forhøjelsen opkræves i de 20 år, som lånet løber, og bortfalder derefter. Efter krav fra

Københavns Kommune skal Kanslergården som boligafdeling bidrage med et mindre beløb (10.000 kr. pr. køkken og 15.000 kr. pr. badeværelse), som finansieres over langtidsplanen.

Forslaget indebærer, at der over de kommende 5 år kan gennemføres 75 køkken- og 75 badeværelsesmoderniseringer. Det koster 375.000 kr. fra langtidsplanen i hvert af de 5 år. Det samlede realkreditlån kan højest blive på 16.125.000 kr., svarende til en finansiering på 3.225.000 kr. pr. år i 5 år.

Afdelingsbestyrelsen havde udarbejdet nogle ændringsforslag til det omdelte forslag, og Anne Sofie Leth fra KAB gennemgik ændringsforslagene, der alle vedrører punkter i "Forudsætningerne for forslaget":

Første bullet ændres til: "Moderniseringerne gennemføres i en pulje på 15 køkkener og 15 badeværelser i år 2020"

4. bullet ændres til "Når puljen på 15 køkkener og 15 badeværelser er gennemført, optages et 20-årigt realkreditlån på 2.115.000 kr. til finansiering af disse." Under debatten om forslaget blev der enighed om at ændre beløbet til 3.225.000 kr.

Der indføres en ny 5. bullet: "Denne procedure ønskes gentaget i efterfølgende 4 puljer, så der i alt er mulighed for at modernisere 75 køkkener og 75 badeværelser over de næste 5 år. Der vil maksimalt blive optaget lån til en samlet værdi af 16.250.000 kr."

Den nye 10. bullet ændres til: "Det er et krav fra Københavns kommune, at der bidrages med midler fra langtidsplanen til hver enkelt individuelle modernisering, da de nuværende beboere gennem årene har været med til at spare sammen til reparation og udskiftning af køkkener/badeværelser, hvorfor de opsparede midler i langtidsplanen bidrager med 10.000 kr. pr. køkken og 15.000 kr. pr. badeværelse."

Der tilføjes en ny 11. bullet: "Bidraget fra langtidsplanen er på 375.000 kr. årligt i perioden 2020-2025."

Den nye bullet 14 tilføjes efter "nyt køkken eller badeværelse": "Dog skal det fremhæves, at alle beboere kollektivt betaler til henlæggelserne på langtidsplanen via huslejen."

I den nye bullet 16 tilføjes en parentes: "(Honoraret hertil ligger på 6% og er allerede indregnet i ovenstående priser pr. køkken/badeværelse)."

KAB har beregnet den individuelle huslejestigning i lånets 20-årige løbetid til ca. 458 kr./mdr. for køkkener og ca. 542 kr./mdr. for badeværelser, hvis beboerne disponerer over de maksimale beløb.

Under debatten om forslaget blev det oplyst, at nedslidte køkkenborde kan udskiftes over driften. Beboere kan få boligtilskud til den forhøjede husleje, hvis de er berettiget til sådanne tilskud. Bent Jakobsen understregede, at det er rimeligt, at langtidsplanen medfinansierer med et beskedent beløb, fordi nye køkkener og badeværelser ikke skal vedligeholdes over driften i samme omfang

som gamle. Som beboer kan man reducere omkostningerne ved selv at bidrage, f.eks. ved at nedtage eksisterende køkkenelementer, men det nye køkken skal udføres håndværksmæssigt korrekt og godkendes af ejendomskontoret. På opfordring fra deltagere påtog afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret sig at finde 3-4 kvalificerede leverandører og installatører, ligesom ejendomskontoret vil arbejde på at formidle inspirerende eksempler på vellykkede moderniseringer. Ejendomskontoret vil holde de udførende aktører fast på en klar tidsplan, så beboerne kan indrette sig efter det.

Proceduren for den 5-årige plan er, at efter vedtagelse på afdelingsmødet skal forslaget godkendes i AKB Københavns organisationsbestyrelse og Københavns Kommune. Derefter kan det praktiske arbejde gå i gang i løbet af 2020. Bevillingerne til moderniseringerne bliver givet efter beboernes placering på den gældende venteliste. Ejendomskontoret kan oplyse, hvor på ventelisten man befinder sig.

**Da forslaget blev sat til afstemning, var 2 stemmer hverken for eller imod, mens 62 stemte for.**

**Ad pkt. 5: Evt.**

Fra deltagere blev der udtrykt ros til både bestyrelsen og ejendomskontorets medarbejdere for den daglige indsats og for at have tilrettelagt et vellykket afdelingsmøde.


Der blev efterlyst en indsats for at gøre de nye vaskemaskiners centrifugering mere effektiv. Ejendomskontoret svarede, at dette arbejde er i gang. En deltager efterlyste desuden en pædagogisk vejledning til de nye maskiner, der kan være svære at betjene.


En deltager spurgte, om ejendomskontoret også kan få en åbningstid om eftermiddagen, og det vil kontoret drøfte med afdelingsbestyrelsen.

En anden deltager efterlyste, at der blev opstillet lukkede askebægre i gården, så små børn ikke kan rode i aske og skodder.

Jesper Bjarnø oplyste, at eksisterende nøgler til fitness-rummet ikke fungerer efter 1. oktober. Beboere, der vil bruge rummet, skal derfor henvende sig på ejendomskontoret for at få ny nøgle.

**I formand Bent Jakobsens fravær:**

  
Jeanette Hansen (næstformand)  
Den 11. oktober 2019

  
Finn Larsen KAB (dirigent)  
15/10 2019

