



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB Taastrup, møde den 02. juli 2025 udsendt den 04. juli 2025

REFERAT

Bestyrelsesmøde #7/juli 2025

Onsdag den 2. juli 2025, kl. 17:00 – 20:30

1. sal – ABs lokale/Beboerhuset

Afbud sendes til ek-taastrupgaard@kab-bolig.dk

AB var beslutningsdygtig og Adm. var tilstede

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden #7/juli 2025.....	2
2. Godkendelse af referat # 6/juni 2025.....	2
3. Fremtidens Taastrupgaard.....	2
4. Ejendomschefen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning	6
5. Det Boligsociale Team – orienteret og fremlægger punkter til beslutning	9
6. Afdelingsbestyrelsen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning	9



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB Taastrup, møde den 02. juli 2025, udsendt den 04. juli 2025

1. Godkendelse af dagsorden #7/juli 2025

Godkendelse af dagsorden #7/juli 2025 **(B)**

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen (AB) godkender dagsorden #7/juli 2025

Beslutning

AB godkendte dagsorden #7/juli 2025

2. Godkendelse af referat # 6/juni 2025

Godkendelse af referat #6/juni 2025 **(B)**

Indstilling

Det indstilles, at AB godkender referat #6/juni 2025

Beslutning

AB godkendte referat #6/juni 2025

3. Fremtidens Taastrupgaard

03.01. - Genhusning og renovering (B)

Revideret tidsplan er præsenteret på Styregruppemødet og godkendt af alle involverede parter. Det gentages i forbindelse med at bygherreleverancer er påbegyndt.

Tidsplan for genhusning og indflytning i de nyrenoverede lejemål
(Der kan forekomme ændringer)

Indflytninger

Blok 86 (opgang 31-33) i perioden 08.08.25 – 29.08.25

Blok 77 (opgang 57-59) i perioden 12.09.25 – 03.10.25

Blok 84 (opgang 25-27-29) i perioden 03.10.25 – 24.10.25

Blok 76 (opgang 61-63) i perioden 17.10.25 – 07.11.25

Tilsvarende forventes udflytninger af

Blok 75 (opgang 45-47-49) senest den 29.08.25

Blok 74 (opgang 51-53-55) senest den 03.10.25

Blok 82 (opgang 11-13-15-17) senest den 24.10.25

Blok 72 (opgang 35-37-39-41-43) senest den 07.11.25



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB Taastrup, møde den 02. juli 2025, udsendt den 04. juli 2025

For tiden arbejder EK på at skabe overblik, istandsætte og up shine genhusningslejlighederne til den kommende genhusning af blok 75 og 74, og senere blok 72 og 82. En krævende opgave, som involverer EK og alle medarbejderne i Taastrupgaard.

Bygherreleverancer

Alle aftaler med NCC og vores håndværkere er på plads. Mandag d. 23. juni 2025 fortsættes der med rengøring/afkalkning af alle badeværelser (ca. 80 stk.) og derefter VVS'eren som monterer alle møbler, spejle, vandhaner mm. Alle andre aftaler (ADK og Postkasser m.m.) er også konfirmeret med Wissenberg og NCC, idet de opgaver er afhængig af fremdriften hos NCC.

Vores deadline er 8. august 2025, hvor Blok 86 – nr. 31-33 skal være indflytningsklar.

Cykelkælder i Blok 84 og de øvrige kældre

Besigtigelse af den kommende cykelkælder mht. udformning, maling, belysning og indgangsdøre er gennemført og det er besluttet på styregruppemødet, at Ejendomschefen tager etablering af cykelkælder med maling af lofter og gulve. Øvrige kældre bliver også en bygherreleverance og der et udformet aftaler med relevante leverandører.

I samme omgang vil der også være en besigtigelse af de øvrige kældergange i Blok 75 og 74, hvor alle de gamle depotrum nedrives og der opbygges stålbure til depotrum for beboerne efter behov.

De kældre, som har vi bedt om at få et tilbud på, vi blive malerbehandlet og få øget belysningen indenfor en rimelig budgetramme. Vi arbejder stadig med løsninger, hvor der bruges eksisterende 10 år gamle lamper eller vi opsætter nye lamper med større lyseffekt?

Denne beslutning gennemfører Ejendomschefen i primo september 2025.

Alle disse arbejder udføres for henlæggelser, som ikke er planlagte og som medfører en overskridelse af vores afsatte beløb på konto 116.130, hvor bygherreleverancer konteres.

Ejendomschefen vil løbende holde AB orienteret om fremdriften og status på økonomi.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager B-punktet til orientering

Beslutning

AB tog B-punktet til efterretning. Allan Thønning har fokus på sikkerheden på byggepladsen og er i løbende dialog med Wissenberg og NCC med henblik på at styrke og forbedre sikkerhedsforanstaltningerne på byggepladsen.

03.03. – Kvartershuset (A)

Der har været flere drøftelser i AB og styregruppen. Dette punkt blev også diskuteret på Styregruppemødet i juni måned.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB Taastrup, møde den 02. juli 2025, udsendt den 04. juli 2025

Forventer at Allan Tønning giver et kort resume af forløbet og beslutningerne fra Styregruppemødet.

Nedenstående gentagelse af udarbejdet memorandum, så diskussionen kan tage udgangspunkt i Styregruppemødet beslutninger og memorandum.

Memorandum fra en samlet AB vedr. Kvartershuset udarbejdet i Pinsen:

Nedrivning

Hvad vil der være af udfordringer, hvis man vælger at totalnedrive blok 36/181 og 183?

Hvordan er økonomien ved henholdsvis hel eller delvis nedrivning?

Hvilke omkostninger er der ved en delvis nedrivning i forhold til stabilisering og retablering af gavl og installationer?

Hvad er kommunens indstilling til ekstra nedrivning, kan de 9 lejligheder evt. byttes med andre lejligheder?

Hvad er omkostningerne ved terrassering/nedtrapning i langblokken, her tænkes på stabilisering af ny ydervæg, sikring og etablering af etagedæk, omlægning, retablering og ny installation af forsyningsenheder, såsom vand varme el med mere?

Kvartershus generelt

Placering - Hvad er konsekvenserne af at der ændres i husets placering?

Hvordan forholder andre interessenter til følgende:

Udvidelse af nuværende Beboerhus, og hvor mange m², dette kan indeholde?

Ombygning og tilbygning af Centerbygning (Genbrugsgården), og hvor mange m² der kan tilgå til denne sag.

Det Grønne Hjørne - hvor mange m² vil kunne anvendes i forbindelse med det forestående projekt om ændring, udvidelse og nybygning i Det Grønne Hjørne?

Hvorledes kan økonomien til dette hænge sammen med de tilgået 5 millioner kr.?

Kommunale forhold

Hvordan går forhandlingerne med Høje-Taastrup Kommune vedrørende følgende:

Hvilke funktioner og aktiviteter agter Høje Taastrup Kommune at flytte til AKB Taastrupgaard?

Hvilken økonomi vil Høje-Taastrup Kommune deltage med i en sådan situation?



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB Taastrup, møde den 02. juli 2025, udsendt den 04. juli 2025

Agter Høje Taastrup Kommune at yde et fast årligt beløb for sin tilstedeværelse eller vil man betale almindelig markedshusleje for de benyttede arealer?

Hvor stort areal vil det kunne forventes at Høje Taastrup Kommune ønsker at disponere over i forbindelse med aktiviteter og funktioner i Taastrupgaard?

Hvad er status på drøftelserne med Høje Taastrup-Kommune?

Hvilke krav har Høje Taastrup Kommune til et fremtidigt samarbejde med Taastrupgaard?

Økonomi generelt

Den samlede pris på projekt Kvartershus. Det omtalte beløb er p.t. 35 millioner kr. er dette korrekt?

Hvor stort et beløb vil kunne anvendes, hvis der ændres i projektet sammensætning herunder ændret nedrivning, ændret placering eller ombygning af eksisterende bygninger?

Hvordan er det konkrete forhold i projektet mellem støttet og u-støttede midler?

Opstilling af retvisende drift, økonomi efter ibrugtagelse, herunder omkostninger til nyt personale i forhold til åbningstider i Kvartershuset.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager punktet til efterretning efter oplæg fra Allan Th.

Beslutning

AB tog punktet til efterretning efter Allans oplæg. Oplægget skal behandles på det kommende Styregruppemøde d. 20. august 2025, hvor bestyrelsen forventer skriftlige svar fra KAB og Wisenberg i forhold til bestyrelsens memorandum.

03.04. - Pullert vest for Børne- og Kulturhus (B)

På sidste Styregruppemøde fremlagde Styregruppen og AB-medlemmet Stefan et brev, som er stilet til HTKs vejchef som omhandler etablering af en elektronisk pullert vest for Børne- og Kulturhuset.

Årsagen er den stigende mængde trafik i området vest for Børne- og Kulturhuset. Mange forældre kører helt op til institutionerne for at aflevere deres børn, og det skaber øget trafik i området. Samtidig bidrager den øvrige biltrafik, som opstår, når det er muligt at køre ind i Taastrupgaard, til den samlede belastning.

Ejendomsmester Sahin Kartal har besøgt området og indhentet pris på denne etablering, som bliver præsenteret på styregruppemødet den 20. august 2025. Prisen andrager til ca. 250.000 kr. alt inklusiv.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB Taastrup, møde den 02. juli 2025, udsendt den 04. juli 2025

Stefan kan eventuelt supplere med status her og nu på denne sag på AB-mødet.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager punkt B til efterretning

Beslutning

AB tog B-punktet til efterretning. Punktet skal løftes op på Styregruppemødet d. 20. august 2025. Stefan prøver at få kontakt til vejchefen Lars Kock for at orientere om udviklingen.

03.05 - Forespørgsel om gartnerarbejde fra byggesagen i weekenden

Byggesagen forespørger, om det er muligt at give tilladelse til at gartnerne må weekendarbejde i juli og i august måned indtil indflytning af blok 86.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager en snak om fordele og ulemper ved ovenstående og beslutter om forespørgsel kan godkendes

Beslutning

Byggesagens udfordringer blev forelagt for AB. Det var en enig bestyrelse, som sagde nej tak til weekendarbejde på gartnersiden.

AB godkendte at byggesagen bruger normalarbejdstiden fra kl. 06-18 alle hverdage.

AB har stor forståelse for de udfordringer byggesagen har, men mener også at AB har et trivselsansvar for de 19 familier, som bor i tgv 19-21-23, som har levet i byggerod de sidste 12 måneder.

4. Ejendomschefen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning

Beboerklager og beboersager

Her bliver beboerklager og beboersager behandlet. Behandlingen af klagerne og sagerne er fortroligt og bliver på grund af fortroligheden ikke referatført.

04.01. - Bi-målerprojekt (udskiftning af hovedmåler til Bi-måler i lejemål) (A) 2. gentagelse

Projektet har afleveringsforretning onsdag d. 25. juni og der gives et kort referat herfra.

Overordnet kører projektet og de udfordringer vi møder løses på bedste vis. En stor opgave for medarbejder med koordinering og bestilling af måleudstyr mm.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager B-punktet til orientering. Der er igangsat opsætning af inverter i alle de opgange, hvor der er solceller på taget, så den strøm der produceres fra solcellerne kan bruges i lejemålene, som vil give billigere strømpriser til fællesskabet. Dette arbejde fortsætter over sommeren og ind i efteråret og vil medføre nogle strømafbrydelser, men i kort tid.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB Taastrup, møde den 02. juli 2025, udsendt den 04. juli 2025

Best case scenario vil være, at al solcellestrøm bliver brugt i afdelingen og lejemålene, når den produceres, så vi skal sælge så lidt strøm som muligt, da vi kun får 0,30 kr. pr MWh, når vi sælger strømmen til Radius/Andel.

Bruger vi strømmen selv, skal vi ikke købe strøm til mellem 1,50 kr. til op til 6,00 kr. pr. MWh.

Det betyder, at jo bedre beboerne er til at bruge strømmen i dagtimerne, når strømmen produceres, jo bedre økonomi vil vi få i vores fælles strømselskab.

04.02. - Budgetmøde (A)

Økonomiudvalget og Ejendomschefen afholder et økonomimøde før bestyrelsesmødet den 2. juli 2025, hvor kommende planer og aktiviteter for 2026 planlægges.

Ejendomschefen vil samme med Økonomiudvalget komme med en anbefaling til det kommende 2026-budget, hvor der arbejdes på at holde huslejen i nogenlunde ro, men også stabilisere henlæggelserne fremadrettet. Dette kan godt blive en udfordring at gøre begge dele.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager, en diskussion om budget 2026 og de muligheder og begrænsninger der vil være i dette budget pga. færre renteindtægter

Økonomiudvalget har holdt møde om eftermiddagen sammen med Ejendomschefen og vil, hvis det er muligt, komme med en anbefaling til budget 2026 til AB.

Det er ønsket, at vi kan komme til enighed om budget 2026 og godkende ABs anbefaling, så vi kan holde sommerferie i god ro og orden og efterfølgende mødes i september, inden vi holder afdelingsmødet den 17. september 2025.

Beslutning

Økonomiudvalgets anbefaling til den samlede bestyrelse efter økonomimødet onsdag eftermiddag d. 2. juli. 2025.

Økonomiudvalget anbefaler den samlede bestyrelse at bibeholde den besparelse kundeøkonomen fra KAB og Ejendomschefen havde fundet og nedbragt huslejestigning fra ca. 6.5 % til 5.14 %.

Budgetudvalget havde på mødet fundet yderligere besparelser på konto 119, som bringer huslejestigningen ned fra 5.14 % til 4.5 %

Kundeøkonomen, Ejendomschefen, Økonomiudvalget og den samlede bestyrelse anerkender, at det er vanskeligt at finde yderligere besparelser, da huslejestigningen primært skyldes udefrakommende faktorer – herunder afvikling af lån og forventning om lavere renteindtægter – som tilsammen nødvendiggør de første 4 % af huslejestigningen.

Alle poster, som driften og bestyrelsen har direkte indflydelse på, er i 2026 reduceret i forhold til 2025. Der er dermed gennemført besparelser overalt, hvor det har været muligt.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB Taastrup, møde den 02. juli 2025, udsendt den 04. juli 2025

Ejendomschefen takker alle for et godt og ansvarsfuldt samarbejde i en svær situation. Vi vil alle gøre vores bedste for at formidle dette til beboerne op til vores afdelingsmøde d. 17. september 2025, hvor de kommende budgetter er til afstemning.

04.03.- Falkonertjenesten (A)

Souschefen har forhandlet en prisreduktion på 20% på plads for de kommende flyvninger, som AB vedtog og skrivelse til beboerne er på info-skærmen og hjemmesiden/pop-up boks.

Vi indarbejder 100.000 kr. til dette i det kommende budget 2026.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til orientering

Beslutning

AB tog A-punktet til efterretning

04.03. - Asfaltering af den vestlige parkeringsvej (B)

Ejendomschefen orienterede om, at der bliver asfalteret på den vestlige parkeringsvej fredag den 4. juli 2025

Indstilling

Det indstilles, at AB tager B-punktet til orientering

Beslutning

AB tog B-punktet til efterretning

04.04. - Større reparation af vores tagvinduer og omkringliggende tagplader (B)

Da byggesagen har aflyst en del tagarbejder i forbindelse med fjernelsen af tagboliger, har Ejendomschefen igangsat et større reparationsarbejde på vores røglemme, inddækninger, motorer og tagplader omkring røglemmene. Dette arbejde er udført fra mandskabsbetjent kæmpe-lift og er udført i ugerne 26 og 27.

Rytterlys på Beboerhuset over Salen bliver også renoveret i den samme arbejdsgang, men fra en noget mindre lift.

En omkostningstung proces, men vil sammen med vores årlige kontrol af vores røglemme og udskiftning af batterier, som styrer nødåbning. Vi er nu der, hvor det ikke regner ind og at vores røglemme virker, hvis der undtagelsesvis skulle opstå ildløs i en opgang eller lejlighed.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager B-punktet til orientering

Beslutning

AB tog B-punktet til efterretning



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB Taastrup, møde den 02. juli 2025, udsendt den 04. juli 2025

5. Det Boligsociale Team – orienteret og fremlægger punkter til beslutning

01.01.– Ekstra bevilling til det store drivhus

Projektchef Katrine Winther forespurgte AB om det var muligt at få en merbevilling på 200.000 kr. til det store drivhusprojekt, hvor vi har modtaget en fondsbevilling på 5 mio. kr. Det har vist sig, at fjernelse af eksisterende bygninger koster i omegnen af 350.000 kr. og det gør at budgettet er presset allerede fra start.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager en snak om budget på konto 119 og om der er mulighed for at give en merbevilling på 200.000 kr. til nedrivning af eksisterende bygninger.

Beslutning

AB besluttede at bevilge 200.000 kr. til nedrivning af eksisterende bygninger. Bevillingen tages fra konto 119 og afregnes fra det eksisterende budget 2025 på konto 119 og vil ikke have huslejekonsekvenser.

6. Afdelingsbestyrelsen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning

06.01. – Indkaldelse og dagsorden til Afdelingsmødet den 17. september 2025

Indkaldelsen og dagsordenen til ABs kommende Afdelingsmøde er udarbejdet. Tjek dem igen inden mødet.

Indstilling

Det indstilles, at AB godkender deres egen indkaldelse og dagsorden til det kommende Afdelingsmøde den 17. september 2025

Beslutning

AB godkendte indkaldelsen og dagsorden til det kommende Afdelingsmøde i september 2025

06.02. – ABs egen økonomi

2. kvartalsgennemgang af ABs egen økonomi. På sidste AB-møde skulle AB gå hjem og tænke tanker vedr. jeres eget budget. Er der nogle konti, hvor beløbet skal forhøjes eller sættes ned? Og har de forskellige konti det rette navn?

Indstilling

Det indstilles, at AB gennemgår deres eget budget punkt for punkt og sammenstemmer det med Janne

Beslutning

AB gennemgik deres eget budget og ønsker ny gennemgang til oktober. Kontienes navne blev gennemgået og rettet på økonomimødet før AB-mødet.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB Taastrup, møde den 02. juli 2025, udsendt den 04. juli 2025

06.03. – Nyhedsbrev – 3. kvartal

Janne vil på AB-mødet uddele et udkast på et Nyhedsbrev for 3. kvartal 2025.

Indstilling

Det indstilles, at AB gennemser og godkender Nyhedsbrevet

Beslutning

AB roste Nyhedsbrevet og godkendte det med stor tilfredshed. Der var bred enighed om, at det nye format, indhold og visuelle udtryk fungerer rigtig godt og giver et professionelt og overskueligt indtryk. Samtidig blev der udtrykt stor anerkendelse for det arbejde og den indsats, Janne lægger i at udforme og samle informationerne til Nyhedsbrevet.