



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 1. november 2023 Udsendt den 6. november 2023

REFERAT

Bestyrelsesmøde #11/november 2023

Onsdag den 1. november 2023, kl. 17:00 – 20:30

1. sal – ABs lokale/Beboerhuset

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

AB var beslutningsdygtig & administrationen var tilstede

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden #11/november 2023.....	2
2. Godkendelse af referat # 10/oktober 2023	2
3. Fremtidens Taastrupgaard.....	2
4. Ejendomslederen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning.....	5
5. Det Boligsociale Team – orienteret og fremlægger punkter til beslutning	7
6. Afdelingsbestyrelsen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning	9



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 1. november 2023, Udsendt den 6. november 2023

1. Godkendelse af dagsorden #11/november 2023

Godkendelse af dagsorden #11/november 2023 (B)

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen (AB) godkender dagsorden #11/november 2023

Beslutning

AB godkendte dagsorden #11/november 2023

2. Godkendelse af referat # 10/oktober 2023

Godkendelse af referat #10/oktober 2023 (B)

Indstilling

Det indstilles, at AB godkender referat #10/oktober 2023

Beslutning

AB godkendte referat "10/oktober 2023

3. Fremtidens Taastrupgaard

03.01 - Besigtigelse af opgange og prøvelejlighed (A)

Det vil være muligt at prøve og se opgangsmalingerne og besigtige prøvelejligheden før den bliver møbleret. Dette kunne være rigtig interessant at få et før og efter kig på prøvelejligheden. Trappeopgangen er også prøvemalet i forskellige farver og med forskellig maling og der er også opsat prøvebelysning.

Indstilling

Det indstilles, at besigtigelsen er frivillig for AB-medlemmerne

Beslutning

Styregruppen har været på besigtigelse i prøveblokken, hvor der var fire prøver på opgangsmaling og struktur.

På baggrund af denne besigtigelse er der kommet yderligere nye forslag til tre opgange malet i forskellige farver og struktur, som skal besigtiges af AB, så man fysisk kan se hvilken opgang som er bedst at vedligeholde og økonomisk rentable. Maling af opgange ligger i driftsbudgettet, derfor skal det også være rentable for afdelingen.

Næste møde – 6. december, mødes vi klokken 16:00 foran Cafeen, går vi samlet ned og ser de forskellige udkast til maling af opgange, lamper, lofter i opgangene og prøvelejligheden.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 1. november 2023, Udsendt den 6. november 2023

03.02. - Indretning af prøvelejlighed i Blok 85 (A)

IKEA indretter prøvelejligheden i blok 85 opgang 23, 2. th. i uge 44 og derefter er hele lejligheden klar til besigtigelse.

Der er malet med nye farver, design IKEA, nyt badeværelses inventar monteret, så vi forventer et fremragende resultat, som kan besigtiges fra uge 46.

Der skal også besluttes om oplægget fra KAB/Dea Maria Pedersen og Christian Thorup, skal følges. EL mener, at det må være mest hensigtsmæssigt at fremvisningen sker fra administrati- onens side. Dette skal dog ikke forhindre, at AB kan arrangere events i prøvelejligheden og ef- terfølgende bruge det ny showroom, som bliver indrettet primo 2024.

EL har gennemset oplægget fra KABs side og finder der ganske udmærket. Fremvisning skal dog planlægges sammen med byggeplads, da det er forventeligt at prøveblokken overgår til EL for bygherreleverancer d. 15. feb. 2024.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til diskussion og efterretning

Beslutning

Christian Thorup fra KAB har fremlagt en plan vedr. fremvisning af prøvelejligheden på et sty- regruppemøde, som AB kan bruge som en backup-plan/en udstrakt hånd. AB ønsker at være tilstede ved åbent hus-arrangementerne. Derefter skal fremvisningen udføres af professionelle folk, og hvor de medlemmer fra AB, som har lyst til at være tilstede under disse fremvisninger, har mulighed for at deltage. Der udarbejdes en tidsplan for fremvisningerne, som bliver frem- lagt for AB. Når Blok 85 bliver overdraget til Driften i primo 2024, kan vi påbegynde planen over fremvisning af prøvelejligheden.

03.03. - Oprettelse af sideaktivitetsselskab til erhvervsudlejning – Bilag vedlagt

AKB, Taastrup/Taastrupgaard har med udviklingsplan og helhedsplan for Taastrupgaard for- pligtet sig til at reducere i antallet af familieboliger til 40 %. En af forudsætningerne for at nå i mål med reduktionen er, at mærke og udleje 6000 m2 primært parterreareal som erhvervsleje- mål.

De pågældende arealer svarer til, at AKB, Taastrup undgår at rive yderligere ca. 80 familieboli- ger ned – med de menneskelige konsekvenser det måtte have.

For at arealet kan aktiveres som erhverv, kræver lovgivningen, at arealet udmatrikuleres i en særlig afdeling adskilt fra boligafdelingen, og at udlejningen af erhvervsarealet foregår i et skattepligtigt anpart- eller aktieselskab, et såkaldt sideaktivitetsselskab. Baggrunden for dette lovkrav er, at et eventuelt over- eller underskud vedrørende erhvervs-udlejningen ikke skal påvirke huslejen i afdelingen.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 1. november 2023, Udsendt den 6. november 2023

KAB har gennem noget tid arbejdet på at finde frem til en juridisk, organisatorisk og økonomisk model for udlejningen af erhvervsarealerne gennem et sådant sideaktivitetsselskab. Modellen er beskrevet i vedlagte bilag og præsenteres på afdelingsbestyrelsesmødet.

Indstilling

Det indstilles, at afdelingsbestyrelsen drøfter model for oprettelse af sideaktivitetsselskab til erhvervsudlejning i Taastrupgaard.

Beslutning

AB fik en grundig gennemgang af Projektdirektøren på hvad et sideaktivitetsselskab består af, hvilke fordele og ulemper/muligheder og økonomiske udsigter dette bringer.

Ud fra regeringens renoveringsplan er afdelingen blevet pålagt forskellige handlingsplaner, såsom nedrivning af boliger, omlægninger af boliger og fuld udnyttelse af ledige kvadratmeter. For at afdelingen kan udnytte de ledige kvadratmeter fuldt ud, skal der oprettes et Sideaktivitets selskab. Man opretter en ny "afdeling" – Taastrupgaard Erhverv, som har deres egen direktør, styregruppe, økonomi og eget CVR-nummer under selskabet AKB Taastrup. Når sideaktivitetsselskabet er oprettet, kan der udlejes til erhverv.

De sociale kvadratmeter bliver derfor adskilt fra Taastrupgaard og får sit eget afdelingsnummer, og driften og vedligeholdelsesudgifterne overgår dermed til Taastrupgaard Erhverv. Dermed bliver Taastrupgaard fritaget for økonomiske forpligtigelser, som fx et underskud – altså det økonomiske ansvar ligger i selskabet AKB Taastrup, og ikke længere i afdelingen Taastrupgaard, hvor det blandt andet kunne påvirke huslejen. Med det mister Taastrupgaard også erhvervene og deres kvadratmeter. Der er ønske om, at disse erhverv skal være bæredygtige og give mening for Taastrupgaard, Taastrup og beboerne.

Der er udarbejdet en tidsplan for realisering af de sociale kvadratmeter, og der er søgt støtte midler i Landsbyggefonden og selskabet AKB Taastrup i form af 2 medarbejdere: en medarbejder til udvikling medio 2024 og en medarbejder til erhverv primo 2025. Hvilket betyder at der kommer en professionel styring af lejekontrakterne, udlejningen og daglig drift af lokalerne.

Dog mangler der en lokalplan fra Høje Taastrup Kommune (HTK), så den kommende erhvervsudlejning bliver muligt. Men HTK er positiv indstillet for projektet selv om der endnu ikke er en lokalplan for sociale kvadratmeter i Kommunen. Og som det er nu, er det kun er hjørnelokalerne, som er godkendt til erhverv.

AB er positivt indstillet overfor et sideaktivitetsselskab i Taastrupgaard, men er ikke sikker på, at timingen for oprettelse af et selskab er korrekt og rettidig omhu.

Derfor besluttede AB, at dette punkt være et fast punkt under Fremtidens Taastrupgaard i januar, februar og marts 2024, inden der træffes en beslutning fra ABs side.

Målet er at leje alle 6000 m² ud, så der ikke yderligere skal rives familieboliger ned.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 1. november 2023, Udsendt den 6. november 2023

Der er udrettet sideaktivitets selskaber i andre afdelinger i KAB, så der er mulighed for at komme på en inspirationstur til disse afdelinger, hvor de har arbejdet med dette.

4. Ejendomslederen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning

Beboerklager og beboersager

Her bliver beboerklager og beboersager behandlet. Behandlingen af klagerne og sagerne bliver ikke referatført på grund af at alle klager og sager er fortrolige.

04.01. - Økonomi (A)

Der er udarbejdet en 30/9-kontrol, og den viser et forventet overskud på 5,2 mio. kr., under forudsætning af, at forbruget de sidste 3 mdr. er som de foregående 9 mdr. i 2023.

Dette er et rigtig tilfredsstillende resultat, som vil konsolidere økonomien de kommende år, med både henlæggelser og fremskudte projekter.

Økonomien fra konto 114-119 ser ligeledes rigtigt fornuftigt ud. Der har været, og er stadig, rigtig mange projekter, som er udført og igangsat, men alle projekter foreholder sig til vores budget. Vi har gennemsnitlig et forbrug på ca. 80% af økonomien og på denne tid af året, som beskriver et muligt forbrug på 84%.

Alt i alt et meget tilfredsstillende resultat af 30/9-kontrollen, som Ejendomslederen vil videreføre, så årsresultatet for 2023 bliver lige så tilfredsstillende.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til efterretning

Beslutning

Hvis de sidste tre måneder af året rent økonomisk bliver lige som de foregående ni måneder kommer vi ud med et overskud på 5,2 mio. kr. Dog tæller konto 116 ikke med i denne beregning. AB roste EL og afdelingen for kompetent styring af afdelingens økonomi.

Derfor vil EL gerne igangsætte nogle store arbejder:

- Affaldsørne/klargøre til bioaffald, som skal være klar til marts 2024, som HTK har sat som deadline for sortering af bio/madaffald i Taastrupgaard.
- Lagur – kalkafladning på vandstikket og cirkulationen i vores nye 9 varmecentraler og vaskerierne
- Lapning af tag - hvor undertaget er undermineret og EL ønsker at få bygningskyndige på sagen

Disse punkter godkendte AB og EL vil som det første torsdag morgen igangsætte disse arbejder. Der forventes et merforbrug på ca. 3,5 mio. kr. på konto 115, som AB godkendte. Disse projekter er også diskuteret og godkendt af Projektdirektøren og Kundeøkonomen i KAB.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 1. november 2023, Udsendt den 6. november 2023

04.02. - Fjernvarme – Installering (A) Gentagelse

HTF (Høje Taastrup Fjernvarme) er nu færdig med installationerne i alle varmecentraler og de er i fuld gang med indreguleringen.

Efter dette kommer NEOgrid på sagen og fintuner varmeanlæggene og sætter alle anlæggene op til maksimal ydelse for en minimal udgift og som hele tiden behovstyrer vores varmeanlæg på minutbasis.

Vi har haft rigtig mange udfordringer med at give beboerne varmt vand og varme, men det var forventeligt med helt nye rør i jorden og 9 helt nye varmecentraler i bebyggelsen, og med masser af nye rør og helt nye styringer af varmecentralerne. I uge 42 intensiverede vi fejlfinding og fejlretning, og vi har stort set fået løst alle fejlene. Dette betyder ikke, at vi kan slappe af, da der nu indreguleres og finjusteres videre, men vi er hele tiden klar til fejlfhjælpning i den kommende tid.

I uge 44 skyller vi alle vores varmtvandsbeholder helt igennem for at fjerne de sidste rester af urenheder i det varme vand. Dette vil tage en dags tid, hvor der ikke vil være varmet vand til rådighed i tidsrummet kl. 9:00 – 15:00. Dette varsles separat.

Vi har samtidig haft et forsøg på elektronisk blødgøring af vores vand (LAGUR), og med meget positive resultater (ingen kalk overhovedet på varmelegemerne i vaskemaskiner) som vi har set ved vores demo (i vaskerierne), som vi tjekkede torsdag d. 21. september 2023. EL forhandler nu pris, og håber vi at modtage et attraktivt tilbud, så vi har have afkalkning på alle vores nye varmecentraler.

En anslået udgift vil ligge på ca. 1.5 mio. kr. for et total anlæg, som ikke kræver service overhovedet og leveres med 10 års garanti.

Dette set-up passer supergodt ind i de nye varmecentraler, hvor vi også har outsourcet alle serviceaftaler, og derved spare en varmeværksleders løn, og ca. 1.2 mio. driftskroner hvert år.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til efterretning

Beslutning

AB tog A-punktet til efterretning. EL oplyste AB om, at der er stor aktivitet på varmeopgaverne fra medarbejdernes side i TG, da en indregulering og trimning af varmecentraler er en stor opgave. Samtidig kæmper vi med en stor informationsopgave hos beboerne, da det åbenbart er svært stof at forstå.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 1. november 2023, Udsendt den 6. november 2023

04.03. - Nedgravningscontainer (A)

Høje Taastrup Kommune kræver at alle ejendomme har mulighed for sortering i bioaffald. Vi har tidligere fået en dispensation, som løber til marts måned 2024, og derefter skal vi være klar til biosortering.

Vi har 2 nedgravningscontainer i hver affaldsø til restaffald og den ene af disse nedgravningscontainere bliver udskiftet, så de både kan håndtere bio- og restaffald – 40/60 fordeling.

Vi skal ombygge alle 14 nedgravningscontainere og det vil koste ca. 900.000 kr.

Her er der ikke indregnet en informationskampagne til beboerne, hvor vi prøver at beskrive muligheder og fordele ved at sortere i bio/restaffald.

Har AB nogle idéer til dette? Vil AB stå i spidsen for en beboerkampagne?

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til diskussion og efterretning

Beslutning

AB tog A-punktet til efterretning og besluttede, at EL straks skulle gå i gang med ombygningen af Taastrupgaards 14 affaldsøer. Samtidig installeres der 2 spande til sortering i alle de nyrenoverede lejligheder.

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

05.01. - Jubilæumsfest 50 år den 1. juni 2024 (A)

Som aftalt på et AB-møde, skal dette punkt på til hvert AB-møde og den boligsocialleder (BSL)/Sia – som er tovholder på jubilæumsfesten, vil kort informere AB løbende på møderne.

Kort indlæg fra BLS

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til efterretning

Beslutning

AB tog A-punktet til efterretning – BSL har indkaldt til møde i planlægningsgruppe.

05.02. - Ny Boligsocial Helhedsplan (A) Bilag vedlagt

Den boligsociale styregruppes opgave er overordnet løbende at kvalificere arbejdet med indsatsområderne i den kommende helhedsplan, på baggrund af gruppens indsigt i boligområdet og dets beboere.

De fire indsatsområder som Landsbyggefonden allerede har definerede er de samme som i denne helhedsplan:



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 1. november 2023, Udsendt den 6. november 2023

- Uddannelse og Livschancer
- Beskæftigelse
- Kriminalitetsforebyggelse
- Sammenhængskraft og medborgerskab

Derudover skal styregruppen (som består af Yusuf, Oguzcan, Michael, Sia, Katrine & Olav) også drøfte økonomien for den kommende boligsociale helhedsplan.

Efter vi får tilsagn på prækvalifikationen fra Landsbyggefonden (senest inden udgang af december 23) øges kadencen for møderne i styregruppen igen.

Se indledende tids- og procesplan med indikation af afholdelse af styregruppemøder. Første møde bliver i januar 2024.

Indstilling

Det indstilles, at AB drøfter og beslutter styregruppens sammensætning

Beslutning

AB godkendte indtil videre indsatsområderne i den kommende helhedsplan og tog styregruppens sammensætning til efterretning

05.03. - Kort nyt fra det Boligsociale Team (A)

Det Boligsociale Team efterspørger hvilke af disse punkter AB ønsker som A eller B punkter fremover?

- KYSSSET 3. kunstprojekt med Svend Sømod og Ekkoflok holder fernisering d. 14. november 2023 kl. 15:00 – 17:00 i det gamle Billedskolelokale i nr. 33
- Aktivitetsudvalgets sidste tur i år bliver en tur til Kronborg d. 26. november 2023. Der er pt. ca. 30 tilmeldte.
- Lån og Legs udesæson slutter d. 31. oktober 2023 med Halloween tema. Herefter begynder inde-sæsonen op, som bliver hver onsdag kl. 15:00 – 17:00.
- Tilladelse til at åbne et håndarbejdeværksted, håndarbejdscafé hver mandag fra 11-14, med en ekstern underviser fra Tingberg.

Læs mere om det hele og følg med på vores Facebookside

Indstilling

Det indstilles, at AB gennemgår punkterne, og beslutter hvilke punkter som skal A-punkter og hvilke punkter, som skal være B-punkter fremover



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 1. november 2023, Udsendt den 6. november 2023

Beslutning

AB besluttede, at alle punkterne skal fremover være B-punkter. Desuden ønskede AB, at der skal annonceres noget mere for BSTs projekter via ophæng i opgangene, postkasserne og hjemmesiden. Dertil skal gamle ophæng fjernes fra opgangene, når der opsættes nye informations-sedler. Der må ikke opsætte information på opgangsdørene. Den boligsocialleder tog opfordringen til efterretning.

6. Afdelingsbestyrelsen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning

06.01. – ABs Budget (B)

Vedhæftet ABs budget.

Indstilling

Det indstilles, at AB godkender B-punktet

Beslutning

AB godkendte B-punktet. AB besluttede at yde et bidrag til Banko, men forventer et økonomisk oplæg fra banko-folkene til næste møde, inden AB beslutter beløbsrammen.

06.02. - Ny hjemmeside (A) Gentagelse

Nyt forslag til hjemmeside blev fremlagt på det sidste møde, men som Ejendomskontoret er orienteret, var der en del designelementer, der ifølge AB ikke var tilfredsstillende.

Der vil blive indkaldt til endnu et hjemmesidemøde, hvor designerne vil prøve at få de indsigelser som AB havde, med i det nye oplæg.

Beslutning i september:

På næste AB-møde skal AB beslutte, om Taastrupgaard skal nævnes i kvarter: skov-, have- og bykvarter, hvilket giver god mening, da Taastrupgaards nye logo, som er blevet godkendt af AB, består af de tre kvarterer: Bladet: Havekvarteret, Huset: Bykvarteret & Træet: Skovkvarteret.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til beslutning og efterretning

Beslutning

AB tog A-punktet til efterretning. AB besluttede, at Taastrupgaard fremadrettet skal bestå af tre kvarter, - altså der hvor det giver mening, ellers omtales Taastrupgaard som en hel afdeling.

AB besluttede desuden, at der skal udarbejdes nye skilte over Taastrupgaard til området, hvor de tre kvarterer fremgår – By, Skov og Have, Børne- og Kulturcenteret og diverse kontorer, samt de nye logoer. EL skal indhente tilbud på udendørsskilte til næste AB-møde.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 1. november 2023, Udsendt den 6. november 2023

06.02. – Allans Café (A)

En statusrapport på Caféen og de kaffetørstige beboere, som besøger Caféen.

Indstilling

Det indstilles, AB godkender Allans statusrapport for Caféen

Beslutning

Caféen lukkede og slukkede fra onsdag den 1. november 2024. Der udsendes med referatet caféens budget.

06.03. – Ære være Esther Jönssons minde (B) Bilag vedlagt

Nyt medlem fra 1. december 2023 – Gülfide Køse.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til efterretning

Beslutning

AB tog A-punktet til efterretning

06.04. – Udvalgslisten (A) Bilag vedlagt

På baggrund af de forrige AB-møder, skal AB gennemgå Udvalgslisten og træffe de nødvendige beslutninger vedrørende listen.

Indstilling

Det indstilles, at AB gennemgår Udvalgslisten og træffer de nødvendige beslutninger

Beslutning

AB besluttede, at Udvalgslisten skal udsættes til næste møde. Janne skal finpudse listen til december-mødet.

06.05. – Julefrokost eller nytårskur (A)

Der er ønske om fra ABs side at afholde julefrokost i 2023 eller nytårskur i januar 2024. Hvad er ønsket? Hvornår og hvad?

Indstilling

Det indstilles, at AB beslutter om der skal afholdes julefrokost eller nytårskur 2024 og hvor og hvornår og hvem, som skal arrangere dette.

Beslutning

Nytårskur afholdes den 19. januar 2024, som EK arrangerer.

Bestyrelsen besluttede samtidig, at Allan og Janne arrangerer et forårsseminar med hele bestyrelsen og samarbejdspartner.