



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 6. december 2023 Udsendt den 12. december 2023

REFERAT

Bestyrelsesmøde #12/december 2023

Onsdag den 6. december 2023, kl. 16:00 – 20:30

1. sal – ABs lokale/Beboerhuset

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

Kl. 16:00 skal vi besigtige prøveboligen. Vi mødes foran Cafeen og går samlet ned til Prøveboligen. Jer, som bor i Havekvarteret, kan mødes med os andre ved Centerbygning (den gamle Genbrugsgård) kl. 16:10!

AB var beslutningsdygtig og Administrationen er tilstede

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden #12/december 2023	2
2. Godkendelse af referat # 11/november 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	9
6. Afdelingsbestyrelsen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning	10



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 6. december 2023, Udsendt den 12. december 2023

1. Godkendelse af dagsorden #12/december 2023

Godkendelse af dagsorden #12/december 2023 (B)

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen (AB) godkender dagsorden #12/december 2023

Beslutning

AB godkendte dagsorden #12/december 2023

2. Godkendelse af referat # 11/november 2023

Godkendelse af referat #11/november 2023 (B)

Indstilling

Det indstilles, at AB godkender referat #11/november 2023

Beslutning

AB godkendte referat #11/november 2023

3. Fremtidens Taastrupgaard

03.01. - Besigtigelse af opgange i prøveblokken (A)

Vi mødes ved cafeen kl. 16.00 og besigtiger opgangsmalingen, hvor der er etableret 3 modeller for opgangsmaling og belysning. Jer, som bor i Havekvarteret, kan mødes os andre ved Centerbygningen kl. 16:10.

Styregruppen har allerede besigtiget opgangene d. 29. november 2023 og taget stilling til, hvordan vi går videre med dette projekt, så fremvisningen er en orientering.

Indstilling

Det indstilles, at besigtigelsen er frivillig for AB-medlemmerne

Beslutning

AB var på besigtigelse i Prøveblokken og i prøvelejligheden. AB var meget tilfredse med indretningen af Prøvelejligheden. Det er også rigtigt positivt for processen, at der er endelig, er kommet løsninger på opgangsfarver, loftbeklædning, loftbelysning med mere i Prøveblokken.

Slutdatoen for byggeriet er nu fastsat til d. 25. januar 2024 og der falder dagbøder, hvis datoen ikke blev overholdt.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 6. december 2023, Udsendt den 12. december 2023

Der er udarbejdet to animationsfilm, som skal illustrere fremtiden omkring de grønne områder ved prøveblokken og områderne imellem blokkene. Disse animationer bliver uploadet på den nye hjemmeside i januar 2024

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

Prøvelejligheden er færdig og klar til at modtage besøg fra nær og fjern og isæt til eventuelt nye kommende beboer.

Det er blevet en super attraktiv lejlighed, som står virkelig flot og indbydende. EL glæder sig meget til at få relevant feedback på dette projekt.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet efterretning

Beslutning

Som sagt, så var AB meget tilfreds med indretningen af Prøvelejligheden - som er et resultat af et super godt samarbejde mellem Bestyrelsen, Ejendomskontoret og IKEA.

03.03. - Showroom i prøveblokken (A)

Der har i længere tid været tale om at etablere et såkaldt showroom i prøveblokken. Formålet med et showroom er at have et sted, hvor beboere, samarbejdspartnere, m.fl. kan opleve, hvordan kvarteret og boligerne kommer til at se ud, når det er færdigt. Samtidig flytter Projektdirektøren og Projektchefen ned ved siden af showroom, så alt er samlet i prøveblokken (Blok 85). Dette sker primo 2024.

I den kommende periode, vil AB blive involveret i planerne og forelagt et konkret forslag til, hvordan vi realiserer idéerne.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Indretning af showroomet på næste AB-møde, oplægget bliver udsendt før mødet, så AB er forberedt i januar 2024.

Taastrupgaard har stor gavn af et showroom, hvor mange de interessenter kan komme og se, og opleve byggesagen på nær hold. Det giver også stor mening, at Procesdirektøren og Proceschefen har kontor ved siden af Showroomet/i nærmiljøet, så de kan følge byggesagen på nær hold.

03.04. - Realdania ansøgning til Genbrugsgården (A)

Der arbejdes pt med ansøgning til Realdanias pulje, Underværker. Hvis ansøgningen imødekommes, skal midlerne anvendes til finansieres af bygningsmæssige justeringer. Det er



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 6. december 2023, Udsendt den 12. december 2023

blandt andet planen, at åbne bygningen op mod vest, udbygge ankomstområdet mod nord og isolere en del af bygningen. Afdelingsbestyrelsen orienteres mere detaljeret på kommende bestyrelsesmøde, inden ansøgningen afleveres primo februar.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Katrine udarbejder i samarbejde med KAB og Wissenberg en ansøgning til Realdania – mere om denne ansøgning på næste AB-møde.

03.05. - Oprettelse af sideaktivitetsselskab til erhvervsudlejning. Gentagelse (B)

AKB, Taastrup/Taastrupgaard har med udviklingsplan og helhedsplan for Taastrupgaard forpligtet 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 erhvervslejemål.

De pågældende arealer svarer til, at AKB, Taastrup undgår at rive yderligere ca. 80 familieboliger 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 erhvervsudlejningen ikke skal påvirke huslejen i afdelingen.

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.

Fra sidste AB-møde:

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.

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.

Indstilling

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



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 6. december 2023, Udsendt den 12. december 2023

Oguzcan orienterer fra sidst afholdte FU-møde fra d. 21. november 2023.

Beslutning

Formanden har underrettet FU, at AB stadigvæk er positiv indstillet overfor et sideaktivitetsselskab, men som sagt er tiden ikke helt moden til denne handling endnu. Økonomisk vil det være en underskudsforretning for Taastrupgaard, hvis man opretter et sideaktivitetsselskab lige nu. Bestyrelsen mener, at en oprettelse af et sideaktivitetsselskab, vil være aktuelt når renoveringen af etape 1 er færdig.

03.06. - Landskabsplan for "Kysset" (A)

Der arbejdes nu på landskabsplan for det område, der i udviklingsplanen kaldes for "Kysset". Herunder den plads, som er mellem Blok 85 og Centerbygningen (den gamle Genbrugsgård).

I første omgang er det aftalt, at Styregruppen bliver præsenteret for overvejelser og skitser på styregruppemødet den 20. december 2023. AB orienteres løbende om planerne i den kommende periode.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager orienteringen til efterretning

Beslutning

AB tog orienteringen til efterretning – Styregruppen vil løfte dette på Styregruppemødet i næste uge.

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, som 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 92%.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 6. december 2023, Udsendt den 12. december 2023

I overensstemmelse med beslutning fra AB og konsultation hos kundeøkonom, sammen med projektdirektør Olav Kirchhoff er der udførte helhedsplans orienterede arbejder, for ca. 3.5 mio. kr. på konto 115. Dette har været nødvendigt, så økonomien i Helhedsplanen hænger sammen med de mange og relevante ønsker AB har til lejlighederne og fællesarealerne.

Dette er sket på yderst forsvarlig måde, så der stadig vil være et overskud på det samlede budget på ca. 1.5 til 2.0 mio. kr. Dette vil også konsolidere henlæggelserne fremadrettet, som er meget presset pga. de mange ikke støttede, men yderst relevante ønsker, der er til hele renoveringen.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til efterretning

Beslutning

AB tog orienteringen til efterretning. AB roste EL for god og stram styring af TGs økonomi, så der også er overskud til at få højnet kvaliteten i lejlighederne og fællesarealerne, samt en stor planlagt budgetpulje til af udfører det arbejde i de renoverede blokke, som ikke er støttet af landsbyggefonden.

04.02. - Fjernvarme – Installering (B) 2. 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 fejlafhjælpning i den kommende tid.

I uge 44 skyllede vi alle vores varmtvandsbeholder helt igennem for at fjerne de sidste rester af urenheder i det varme vand.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager B-punktet til efterretning



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 6. december 2023, Udsendt den 12. december 2023

Beslutning

Bestyrelsen blev orienteret om vores helt aktuelle problem med varmforsyningen til Beboerhuset. Løsningen er et separat anlæg, men hvordan det lige skal indrettes, er ikke helt enkelt. Vi har et nød anlæg, som giver tilfredsstillende varme i Cafeen og Mødestedet, men kan kun skabe en temperatur i Salen på 17-19 grader. Dette er desværre et vilkår indtil vi får installeret det nye anlæg. Vi forventer en anlægsomkostning på ca. 400.000 kr., som vil blive konteret i 2024 på pludseligt opstået - konto 115.

AB vil løbende blive orienteret om fremdriften i denne sag.

04.03. - Rengøring i Taastrupgaard (A)

Da Ejendomskontoret har modtaget ret mange klager over rengøringen på især trapperne i Taastrupgaard, har vi været rundt og spørge om priser på dette arbejde.

Vi er helt klar over, at vi har nogle meget konkurrencedygtige priser pt., men kvaliteten har på ingen måde levet op til aftalerne og forventningerne.

Vores tidligere rengøringsfirma Racoon er blevet spurgt igen og de har givet os nogle meget skarpe priser på rengøring, som den skal udføres. Men tilbuddet er desværre noget dyre end det nuværende rengøringselskabs priser.

I 2024 priser giver vi ialt for rengøring af trapper, kontorer og vinduespolering 1.141.629 kr. Racoon har give os en pris på 1.438.076 kr.

Det er ca. 300.000 kr. dyre end vores nuværende rengøringsfirma, men trods det anbefaler Ejendomslederen, at vi skifter rengøringselskab fra 1. januar 2024 til Racoon.

Dette vil medføre, at vi er lige på budgettet på ca. 1.456.000 kr. i 2024 kroner

Dette vil frigive rigtig mange timer på EK, hvor vi bruger rigtig meget tid på kontrol og klagesagsbehandling.

Indstilling

Det indstilles at AB tager anbefalingen til efterretning

Beslutning

Et enstemmigt AB besluttede, at Taastrupgaard skal skifte rengøringsfirma. EL er på sagen. Vi håber med dette skift, at vi undgår de mange klager, som Ejendomskontoret modtager ugentligt. Vi forventer at skiftet vil blive effektueret januar 2024. Det må forventes, at der vil være nogle driftsoptimeringer, som justeres i foråret 2024 sammen med det nye rengøringsfirma.

04.04. - Nye skilte i Taastrupgaard (B)

På opfordring fra AB har vi gennemgået orienteringsskilte i Taastrupgaard, fået udarbejdet et udkast, som vi er ved at kvalitetstjekke og beskrive relevante rettelser på.

Vi genbruger de gamle ophæng (galger).



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 6. december 2023, Udsendt den 12. december 2023

Vi forventer udskiftning af de gamle skilte til de nye skilte primo januar 2024.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager B-punktet efterretning

Beslutning

AB tog B-punktet til efterretning. Janne udarbejder sammen med SeriQsign de sidste rettelser efter AB-mødet. Prisen er ca. 80.000 kr. samlet pris.

04.05. - Ny servicemedarbejder (B)

Den vakante stilling som servicemedarbejder (tidligere varmeværksleder) bliver besat fra 1. januar 2024 og fremadrettet af Kenneth.

Et af de store indsatsområder er det grønne, da vi pt. har ca. 30 lejemål med haver, som er ubeboet. Dette har givet en uventet udgift til vedligehold af haverne, som er nødvendig, når vi samtidig skriver til beboerne med haver, at de skal fremstå pænt og ryddeligt.

Ud over dette skal vores nye medarbejder arbejde på lige fod med vores øvrige servicemedarbejder.

Vi glæder os til at byde Kenneth velkommen.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager B-punktet efterretning

Beslutning

AB tog B-punktet til efterretning

04.06. - Ny hjemmeside (B)

Der arbejdes på højtryk for at få den nye hjemmeside færdig til 31.12.2023. På næste AB-møde – januar 2024, kan I – hvis der er stemning for det, få en hurtig gennemgang af den nye hjemmeside.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager B-punktet til efterretning

Beslutning

AB tog B-punktet til efterretning. AB besluttede på baggrund af Jannes fremlæggelse af en frustrerende hjemmesideproces, at fakturaen skal forbi AB/Formanden/Ejendomslederen inden udbetalingen.

Desuden står AB bag personalet i denne frustrerende proces med Urgent.Agency, som ikke har levet op til de kontraktbetingelser, som begge parter har indgået. På baggrund af kontraktbrud vil Formanden og EL have et møde med Urgent.Agency, som må forklare



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 6. december 2023, Udsendt den 12. december 2023

hvorfor de ikke har overholdt deres kontraktlige forpligtigelser og den tidsplan der blev besluttet medio 2023.

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

05.01. - Personale (B)

Louise er gravid og skal på barsel fra omkring 1. april 2024.
Vi forbereder os på at finde en barselsvikar.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager B-punktet til efterretning

Beslutning

AB tog B-punktet til efterretning

05.02. - Kort nyt fra BST (B)

Åbent musikværksted i Børne- og Kulturhuset:

Sammen med Musikskolen har vi fået penge fra Statens Kunstfond at udvikle og afprøve et åbent musikværksted, hvor børn fra Lån & Leg, SFOen og Klubben skal lære at spille på cigarkasseguitar 12 eftermiddage i både forår og efterår 2024

Aktivitetsudvalget:

Årets sidste tur var til Kronborg d. 26. november med 70 deltagere. På AB i januar fremlægger vi en samlet opsamling på Aktivitetsudvalgets ture i 2023

Makkerlæsning:

5. december 2023 starter vi Makkerlæsning op. Det er er forløb, hvor 6 unge lommepegeansatte hjælper 12 2. klasses børn med læsetræning i 12 uger, 2 gange om ugen. Vi har ansat de unge som indledningsvist bliver uddannet af Ole Rømer Skolens læsevejleder, børnene er udvalgt af Ole Rømerskolen, bøgerne er anbefalet af børnebibliotekaren. Børnenes forældre inddrages løbende

Banko:

BST har understøttet udviklingen og afviklingen af banko, fra opstart til nu – med planlægning, annoncering, indkøb af materialer og præmier, afvikling og økonomisk tilskud. Vi synes, det er et rigtig godt initiativ, der samler beboerne på tværs, og opfordrer derfor AB til at understøtte Banko fremover

Indstilling

Det indstilles, at AB tager B-punktet til efterretning



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 6. december 2023, Udsendt den 12. december 2023

Beslutning

AB tog B-punktet til efterretning

05.0.3 - Jubilæumsfest 50 år i 2024 (A) (Michael fremlægger)

- Planlægningsprocessen: Arbejdsgruppen opererer med følgende overskrifter, i en samlet produktionsplan:
 - Fysiske rammer (Infrastruktur, teknik & faciliteter)
 - Program (Indhold)
 - Planlægning & administration
- ABs rolle i planlægningen
- Punkter til beslutning:
 - Hvor mange deltagere til spisning skal vi planlægge efter?
 - Skal middagen koste noget eller være gratis?
 - Hvad gør vi hvis (når) der dukker deltager op udefra?
 - Skal der være et område for Beboerboder?
 - Skal der inviteres nogen ud over beboere?

Indstilling

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

Beslutning

AB besluttede at flytte festdatoen til den 25. maj 2024.

ABs besluttede at outsource mange opgaver til Jubilæumsfesten. Halvdelen af AB vil gerne være en del af planlægningen, og på den baggrund vil AB brainstorme en dag snarest ang. forskellige arrangementer, musik og boder, som Jubilæumsfesten kunne indeholde. AB indkalder og afholder selv deres brainstormingsmøde.

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 tog B-punktet til efterretning



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 6. december 2023, Udsendt den 12. december 2023

06.02. – Jobcenteret (A)

For at få undervisningernes skema i 2024 til at gå op, vil Jobcenteret gerne flytte deres torsdags undervisning til om fredagen. Deres rengøring følger med, så der bliver gjort rent efter deres undervisning om fredagen.

Indstilling

Det indstilles, AB godkender drøfter og beslutter, om Jobcenteret kan flytte undervisningsdag fra torsdag til fredag. Janne videregiver ABs beslutning til Jobcenteret.

Beslutning

AB godkendte Jobcenterets ønske om at flytte undervisningsdagen til om fredagen, så længe at rengøringen flytter med! Desuden ønskede Jobcenteret at benytte Salen til job-samtaler, men dette ønske kunne AB ikke imødekomme. Derimod tilbød AB, at de kunne benytte Mødestedet, så længe de overholder de gense regler for Beboerhuset.

06.03. – 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

Udvalgslisten blev gennemgået – udvalg blev slettet og nye opstod. Listen bliver vedhæftet referatet.