

REFERAT

Bestyrelsesmøde #2/februar 2023

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

Cafeen & ABs lokale i Beboerhuset

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

senest mandag den 31. januar 2023 kl. 08:00.

Tilstede:

AB: Peter Villsen, Mustafa Tayibi, Saba Naureen, Allan Thønning, Oguzcan Yüksel, Esther Jönsson, Conny Berling, Kristina Hansen, Yusuf Aydin.

Adm. Projektdirektør Olav Kirchhoff, EL Michael Riis Nyrand, BSL Sia Andersen, SC Janne Carlsen

Indholdsfortegnelse

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

1. Godkendelse af dagsorden #2/februar 2023

Godkendelse af dagsorden #2/februar 2023 (B)

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen godkender dagsorden #2/februar 2023

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen godkendte dagsorden #2/februar 2023

2. Godkendelse af referat # 1/januar 2023

Godkendelse af referat #1 januar 2023 (B)

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen godkender referat #1/januar 2023

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen godkendte referat #1/februar 2023

3. Fremtidens Taastrupgaard

Bestyrelsen og EL informerer fra sidste styregruppemøde/byggemøde eller andre relevante mødefora.

Sidste Nyt

Efter styregruppemødet medio januar 2023, besluttede bestyrelsen, at formandsgruppen gennemgik beslutningerne og kommende beslutninger i forhold til fremtidens Taastrupgaard. Derfor er der udarbejdet et notat fra mødet, som vedlægges dagsordenen til gennemgang under dette punkt. Vedlagt Notat.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen gennemgår notatet og træffer de nødvendige beslutninger, så Afdelingsbestyrelsen står stærkere i Fremtidens Taastrupgaard

Beslutning

Der blev afholdt Styregruppemøde den 18. januar 2023. På baggrund af dette møde besluttede ABs formandsgruppe at afholde et ekstraordinært bestyrelsesmøde – kun for formandsgruppen. Fra dette møde er der udarbejdet et notat, som blev gennemgået på bestyrelsesmødet:

Badeværelser under renoveringen:

- Renoveringen af Taastrupgaards badeværelser er en noget udfordret opgave, da der findes op til 9 forskellige modeller af badeværelserne. Men det skal lade sig at gøre. Varmemester Mathias har søgt efter tegninger af alle badeværelser i TG, og fundet dem. Tegningerne skal overføres til PDF-filer i løbet af foråret.
- Conny Berlings badeværelse er blevet renoveringens prototype. Conny synes, at renoveringen er blevet pænt, men savner/mangler et skab. Der arbejdes på at finde et skab til de større badeværelser, som Conny har.
- 80'er skaber og 80'er vaske skal afprøves i et stort badeværelse.
- Et tomt lejemål i opgang 199 bliver også brugt som "prøveklud" idet lejemålet har to badeværelser: et stort og et lille. På bestyrelsesmødet til marts bliver der en lille tur til dette lejemål for at se resultatet.
- Der er allerede forudbetalt 625.000,- kr. til de 19 badeværelser i Blok 85, som skal have en lille renovering. + et lille beløb, så renoveringen i Blok 85 kommer til at koste ca. 800.000,- kr.

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog punktet til efterretning og roste EL for et godt initiativ i denne sag, så de ny moderniserede lejligheder fremstår som et hele.

Vaskerier:

- Vaskeriet i 195 er nu færdigt og er igen åbent for beboerne.
- Vaskeriet i 135 er i fuld gang med at blive renoveret. Vaskeriet er klar til beboerne den 10. februar 2023.
- På bestyrelsesmødet til marts 2023 bliver der en lille tur for bestyrelsen til de to vaskerier.

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog punktet til efterretning

Genbrugsgården lukket <-> Containergården åbnet:

- Genbrugsgården er lukket og slukket for affaldslevering fra vores beboere og faste håndværkere med flere. Containergården ved TGV 223 er nu åben for affaldslevering - **men for kun beboerne.**
- Containergården vil være åben med bemanning hver torsdag fra kl. 15:00 – 17:00. Opstart 2. februar 2023.

- Containergårdens port har været påkørt, blevet repareret – men der arbejdes stadigvæk på at få den op og køre maximalt.

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog punktet til efterretning

Hjemmesiden:

- Afdelingsbestyrelsen ønsker en ny og mere moderne hjemmeside, som skal have opstart 01.01.2024.
- Vores faste hjemmesidemand Robert Lanther skal opsiges, og samarbejdet udløber den 31.12.2023.

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog punktet til efterretning

Bestyrelsens rolle på Styregruppemøderne:

- Udvalget, som deltager på styregrupperne, ønsker og skal have mere opbakning fra resten af bestyrelsen. Man ønsker simpelthen et mere aktivt bestyrelsesudvalg som sammen forbereder sig til - og er aktiv under styregruppemøderne. Derfor forslås det, at der sker en lille rokade i udvalget: CB kommer ind i udvalget og MT frigør pladsen til CB.
- Der er kun en Mug-Up – tegl og trælist, som bestyrelsen ønsker at fortsætte med, som skal monteres i Havekvarteret. De øvrige to andre Mug-Up skal fjernes fra Beboerhusets væg, dog ønsker bestyrelsen at bruge skifer i en anden kombination. Tidligere byggedirektør i KAB er i øvrigt enige med bestyrelsen om, at det er dårlige/grimme løsninger, som er valgt til TGs facader.
- Desuden har KABs tidligere byggedirektør dårlige erfaringer med Mycelium – derfor bliver dette ikke en mulighed som isolering i den kommende renoveringsplan. Bestyrelsen ønsker at bruge godkendte og gennemprøvede isoleringsmaterialer.
- Kommende køkkener skal diskuteres - først på bestyrelsesplan, derefter (med opbakning fra bestyrelsen) på styregruppemødet, da bestyrelsen erfarer, at der er ændringer i køkkenudbuddet i forhold til prøveblokken blok 85. Bestyrelsen mener ikke, at dette er kommunikeret klart ud. Dette punkt skal på til først kommende styrergruppemøde.
- Arkitektfirmaet Vandkunsten skal have direkte at vide, hvad Bestyrelsen ønsker og hvad Bestyrelsen IKKE ønsker. Det samme gælder for totalrådgiveren Wissenberg og projektlederen i KAB.

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen er meget enig i disse punkter. Bestyrelsesudvalget føler ikke, at de bliver taget alvorlig, når de sidder med til Styregruppemøderne. Desuden vil man have flere af

bestyrelsens punkter og ønsker ført til referat, så det bliver tydelig gjort, hvad bestyrelsen og beboerne vil og ønsker. Projektdirektøren var meget enige i bestyrelsens opfattelse af styregruppemøderne og manglende efterbehandlingen af bestyrelsen ønsker, og vil arbejde målrettet på, at bestyrelsen får deres ønsker igennem til styregruppemøderne og videre ud i virkeligheden.

Ikea:

- Janne og bestyrelsesmedlem Allan skal tage kontakt til Ikea vedrørende indretning af en af de nyrenoverede lejligheder i Blok 85 til sommer/efteråret 2023. Hvis ikke Ikea er interesseret i at indrette en lejlighed, afsøges andre muligheder.

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Allan og Janne har bestyrelsen opbakning til opgaven.

4. Ejendomslederen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning

04.01. - Beboerklager og beboersager: (B)

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

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

04.02. - Økonomi (B)

Vi afventer regnskabet, som forventes at være klar til bestyrelsesmødet til marts mødet 2023.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Regnskabet for 2022 er EL ved at gennemgå sammen med KABs økonomimedarbejder Henrik Andreasen, samt udarbejdelse af afvigelsesforklaringer til revisor. 2022 bringer med sig et overskud på ca. 7 mio. kr., men der er fra tidligere år et underskud på 2.6 mio. kr., som skal afdrages først.

04.03. - Beboerhuset – brugen af huset og ansvaret (A)

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at den "afdeling", som ansøger for ekstern brug af Beboerhuset, også har det fulde ansvar i den periode, hvor "ansøger" har til huse i Beboerhuset.

Lokale 45 – som pt er omdannet til et Escape Room, skal være ryddet til den 31. marts, herfra overtager Sia og hendes team igen lokalet. Sia orienterer relevante parter om denne beslutning og opsigelser.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen og Sia fra BST tog orienteringen til efterretning

04.04 - Fjernvarme – HTF-gravearbejde (B)

Gravearbejdet fortsætter fra Beboerhuset og mod vest mod Hven Boulevard og forventes at være færdig i marts måned 2023.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Der er ved at blive asfalteret nu oppe på parkeringspladsen på selve Taastrupgårdsvej. Der er afholdt et møde mellem HT Fjernvarme, ENCO VVS, Driften vedr. nye fjernvarmecentraler. Den 1. februar 2023 blev der afholdt et beslutningsmøde om indgåelse af installationsaftaler og efterfølgende abonnementsaftale, som løber i 20 år. Alle udgifter til installationsaftalerne er på ca. 5.7 mio. kr. excl. Moms, som ligger under byggesagen. Abonnementsaftalen som løber over 20 år afregnes sammen med varmebetalingen. Anlægget er lovet færdigt til ibrugtagning i alle 9 varmecentraler senest 30. september 2023.

04.05. – Fra B-ordning til A-ordning (A)

Der arbejdes fortsat på ordningen med at gå fra B-ordning til A-ordning løbende – mere om dette på de kommende bestyrelsesmøder.

Indstilling

Det indstilles, at Projektdirektøren Olav Kirchhoff vil udarbejde et beslutningsforslag, som først skal præsenteres for Afdelingsbestyrelsen og efterfølgende på Afdelingsmødet til vedtagelse.

Beslutning

For at bestyrelsen kan komme videre med den gode plan om at gå fra B- til A-ordning i Taastrupgaard i takt med at boligerne bliver renoveret, har Projektdirektøren skubbet godt på i Juraafdelingen. Og det ser faktisk nu ud til at det kan lade sig gøre. Hovedargumentet er, at der bruges mange ressourcer på at totalrenovere en bolig, og at det, af hensyn til at fastholde kvaliteten af de renoverede lejemål, vil være gavnligt for en afdeling som Taastrupgaard at skifte fra B-ordning til A-ordning i de nyrenoverede boliger. Reglerne indeholder mulighed for forskellige vedligeholdelsesordninger i forskellige boligtyper, som her vil blive forstået

som ikke-renoverede boliger overfor nyrenoverede boliger. På den måde kan afdelingen overgå fra B-ordning til A-ordning i takt med at boligerne renoveres. Det er Afdelingsmødet, som har kompetence til at beslutte, hvilken vedligeholdelsesordning, der skal gælde i Taastrupgaard.

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at Projektdirektøren skal gå videre med A-ordningen uden NI-beløb, og beslutningsforslag skal være udarbejdet og klar til beslutning på bestyrelsesmødet marts måned 2023, så det efterfølgende kan fremlægges til beslutning på afdelingsmødet d. 26. april 2023.

04.06. – Containerpladsens fremtid (B)

Vi afventer stadig lægning af asfalt, som bremser opsætningen af plankeværk, som igen forsinker opsætning af ekstra lysarmaturer. Vi er blevet lovet, at asfaltarbejdet bliver udført så snart, det er muligt pga. vejrlig.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Asfalten er ved at være færdiglagt, og rækværket bliver opsat i morgen – torsdag den 2. februar 2023. Lågen, som er blevet påkørt, er endnu ikke helt repareret – reparationen driller lidt, men det skal nok lykkes at få den tilbage som ny. Denne reparation er ikke en udgift for afdelingen. Fra torsdag den 2. februar 2023 bliver Containergården bemandedet med en mand fra Driften fra kl. 15:00 – 17:00 – her kan beboerne få hjælp til sortering af deres affald og andre affaldsudfordringer.

04.07. - Vaskeri (B)

Vaskeriet i TGV 135 er færdig d. 10. feb. 2023 og der er aftalt en rundvisning til disse to vaskerier på bestyrelsesmødet til marts. Her ville det være hensigtsmæssigt, at vi også besigtige og gennemgår badeværelsesløsninger i TGV 199.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og glæder sig til rundvisningen

04.08. - Nøglesystem og dørkaldealæg i TG (A)

Januar måned, har været en af de mest spændende måned for nøglesystemet. Rigtig mange af de installeret systemer bliver sat i drift og efterfølgende styres mange af dørene elektronisk i "Blå mand Systemet" (medarbejdersystemet).

Hele "Blå mand Systemet" forventes at være færdigmonteret primo februar 2023.

Vi har varslet beboerne medio januar 2023 med det nye nøglesystem til beboerne, som opstarter ultimo februar 2023 og forventes færdigt primo april 2023. Der er lagt meget arbejde fra

mange personer i at få dette kæmpe projekt til at glide uden problemer, når vi kommer til beboerdelen.

Vi må forvente nogle udfordringer i systemet, mens det installeres og medarbejderne oplæres i brugen af softwaren.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning

EK er ved at udarbejde en lille film til beboerne, som viser hvordan de nye nøgler virker. Filmen bliver lagt ind under en QR-kode, så man altid kan tilgå filmen, og se, hvordan de virker, da QR-koden er lagt på de nøgleringe som beboernøglerne udleveres med.

Mustafa Tayibi vil i samarbejde med Sia/BST udarbejde et kunstværk med de aflagte nøgler fra udskiftningen af 725 cylinder. Kunstværket kan efterfølgende opsættes på Byens Torv, hvis kvaliteten er tilfredsstillende.

04.09. - Badeværelser i Blok 82, TG 19-21-23 (A)

Der er udført 2 prøvebadeværelser samt et i en flyttelejlighed. Vi vil på baggrund af kommende tilbagemeldinger beslutte os for modellerne. Det er lidt udfordrende, da der er op til 9 forskellige modeller, men vi er på rette spor. Vi besøger flyttelejligheden på vores lille tur til vaskerierne på marts mødet 2023.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og glæder sig til fremvisningen

04.10. - Ladestander til el-biler (B)

Der er indgået kontrakter med DKTV om gravearbejde og om køb af el-ladestander inkl. igangsætning. Driften er sikret ved en afgift til Home Charge på 0,49 øre pr. MWh., som dækker al service til ladestanderne.

Det er aftalt, at vi følger el-markedets spotpriser, dvs. at det altid er markedsprisen, der lades til og som bestemmer prisen.

Her kan bestyrelsen beslutte, hvilken overpris vi skal tage til dækning af investeringen.

DKTV har oplyst om, at det er meget normalt, at der tages en overpris fra ejerne af ladestanderne på 1 kr. pr. MWh.

Dette vil stadig give en meget attraktiv ladepris set i forhold til Clever, som vi har sammenlignet os med. Hvis man ønsker at blive kunde hos Home Charge, skriver kunden (beboeren) til Home Charge og som tager sig af alt det administrative, afregning efter forbrug og afregner efterfølgende med Taastrupgaard. Derfor er der installeret måler ved hver af de 3 ladestander.

Det er fortsat en diskussion om reglerne for at lade og hvem der kan lade. Dette vil EL orientere om på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager en diskussion om el-ladestander priser og andre relevante spørgsmål om el-ladestander i Taastrupgaard.

Beslutning

I dag har EL haft besøg af Dansk Kabel TV vedr. placering og etablering af 3 ladestander. Bestyrelsen havde endnu ikke besluttet sig for hvilke regler der skulle gælde ved ladning af biler og til hvilken afgift der skal pålægges elbilsladningen. Dette har bestyrelsen en klar holdning til på bestyrelsesmødet i marts måned 2023.

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

05.01. – Personalsituationen i BST (B)

Vi søger ny medarbejder til Leas stilling og den er netop slået op på Jobindex. Vi håber på at ansætte pr. 1. april. Desuden er vi i gang med at se på prioritering og fordelingen af opgaver i det relative nye team.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

05.02. - Deltagelse på BLs Almene Boligdage 2023 (A)

Status på de ideer til aktiviteter, som vi planlægger at indsende til BL.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Fra sidste møde har der været deadline for indsendelse af ideer til BLs Almene Boligdage. BST har budt ind med aktiviteten "Tingstedet - et bæredygtigt samlingssted på tværs af kulturer" – som en ekskursion fra arrangementet i Tivoli kongrescenter til Taastrupgaard d. 30. september 2023. Ved arrangementet vil beboere og professionelle på forskellig vis formidle processen med bagepavillonen, og hvad den betyder for området midt i en stor omdannelsesproces: Oplæg om projektet med arkitekt og kunstner Gitte Juul og næstformand i AB Yusuf Aydin. Demonstration af og fortælling om at dyrke mycelium-plader ved to lommepengeunge og en boligsocial medarbejder. Bageworkshop med beboerne. Filmvisning om processen.

05.03. – Vedr. det 3. kunstprojekt

Sia vil præsentere Taastrupgaards forslag til placering, samt indholdet af det tredje og sidste kunstprojekt for de midler, vi har modtaget af Statens Kunstfond.

Her er emnet: Genbrug, Leg & Samskabelse. Man vil skabe noget mellem generationer på tværs/børn, unge og forældre fra Lån og Leg med flere. Det ønskes, at det kan skabes ved Genbrugsgården/nu Centerbygningen, og lidt af pladsen ved blok 85/TGV 19, 21, 23. Kan det være muligt at skabe nogle midlertidigt eksempler på en fremtidig brug af Centerbygningen + pladsen ved Centerbygningen. Skabelsen udvikles på stedet i maj og juni med eventuelt aktiviteter i august og september 2023. Det er en ny kunstner og en ny boligsocial medarbejder, som sammen med beboerne skal skabe noget sammen. Ingen kvaler, Statens Kunstfond betaler.

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen forholder sig objektivt til forslagene og vurderer, om placeringen af det tredje kunstprojekt giver mening for Taastrupgaard

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at BST må benytte Centerbygningen og pladsen tæt til det tredje kunstprojekt.

6. Afdelingsbestyrelsen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning

06.01 – Paraboler i Fremtidens Taastrupgaard

På sidste bestyrelsesmøde fremlagde bestyrelsen v/Allan Thønning (AT) forslag til den eksisterende husorden vedr. opsætning af paraboler og brug af altaner, haver med mere under Fremtidens Taastrupgaard. AT fik til opgave at regulere hans oplæg til næste AB-møde ud fra de kommentarer og ideer som opstod på mødet. Ud over dette skulle alle AB-medlemmer tænke tanker og få ideer til dette tillæg til den eksisterende husorden.

Indstilling

Det indstilles, at AT fremlægger det regulerede oplæg vedr. opsætning af paraboler, hegn omkring haverne og fra sidste møde for Afdelingsbestyrelsen og noterer de indkomne ideer, som resten af Afdelingsbestyrelsen bidrager med under punktet.

Beslutning

AT gennemgik det reviderede oplæg vedrørende oplægget til Afdelingsmødet. Oplægget er skarpt og gennembearbejdet, og skal flettes sammen med den nuværende husorden. På marts mødet skal oplægget finpudses og sammensættes til et indkomne forslag til Afdelingsmødet fra Afdelingsbestyrelsen. AT afleverer brødtekst til Janne snarest og senest medio februar 2023.

06.02. – ABs Budget (B)

Vedhæftet ABs budget

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen godkender ABs eget budget

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen godkendte ABs eget budget

06.03. – ABs Kalender (B)

Opdatering af Afdelingsbestyrelsens kalender. Bestyrelsesmøder er altid en onsdag.

Februar 2023:

1. februar 2023: Bestyrelsesmøde kl. 17:00 – 20:30
22. februar 2023: Styregruppemøde kl. OBS. Møde er flyttet.

Marts 2023:

1. marts 2023: Bestyrelsesmøde kl. 17:00 – 20:30
29. marts 2023: Bestyrelsesmøde kl. 17:00 – 20:30
29. marts 2023: Styregruppemøde

April 2023:

26. april 2023: Afdelingsmøde/Regnskab 2022 + Valg – kl. 17:30 – 22:00
26. april: 2023 Styregruppemøde

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen gennemgår og godkender kalenderen

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen gennemgik og godkendte kalenderen