



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 5. marts 2025 udsendt den 12. marts 2025

REFERAT

Bestyrelsesmøde #3/marts 2025

Onsdag den 5. marts 2025, kl. 17:00 – 20:30

1. sal – ABs lokale/Beboerhuset

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

AB var beslutningsdygtige og adm. deltog på mødet.

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden #3/marts 2025	2
2. Godkendelse af referat # 2/februar 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	8
6. Afdelingsbestyrelsen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning	10



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 5. marts 2025, udsendt den 12. marts 2025

1. Godkendelse af dagsorden #3/marts 2025

Godkendelse af dagsorden #3/marts 2025 (B)

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen (AB) godkender dagsorden #3/marts 2025

Beslutning

AB godkendte dagsorden #3/marts 2025. AB ønsker at tilføje et lukket punkt.

2. Godkendelse af referat # 2/februar 2025

Godkendelse af referat #2/februar 2025 (B)

Indstilling

Det indstilles, at AB godkender referat #2/februar 2025

Beslutning

AB godkendte referat #2/februar 2025

3. Fremtidens Taastrupgaard

03.01. — Genhusning og renovering (A)

Genhusningen kører efter planen og det gode samarbejde, som er etableret mellem Ejendoms-kontoret og Genhusningsteamet er guld værd.

Der vil blive præsenteret en revideret tidsplan for Fremtidens Taastrupgaard etape 1 A-B-C på styrergruppemødet d. 26. februar 2025. Den vil efterfølgende blive fremlagt på bestyrelses-møde d. 5. marts. Denne tidsplan er supervigtig, da den omhandler genhusning af ca. 40 fami-lier i april/maj måned 2025 og efterfølgende indflytning af 20 familier i juli/august 2025 og der-efter hver 3. uge indflytning af nye 20 familier, indtil blok 84-86-77-76 med ca. 80 familier er flyttet tilbage eller nye beboere har fået lejlighed i en af disse 4 blokke.

Bygherreleverancerne kører efter planen efter ABs godkendelse af planen i februar 2025-refera-tet.

Samarbejdet med byggeledelsen og NCC går stadig upåklageligt, og der er en god gensidig re-spekt for vores forskellige opgaver i Fremtidens Taastrupgaard.

Formandskabet har efterfølgende sendt en mail, hvor det forslås, at planerne om Kvartershuset skrinlægges indtil videre, da der er rigtig mange usikkerhedsmomenter her og nu - om hvem, hvad og hvor.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 5. marts 2025, udsendt den 12. marts 2025

Der henvises til referat fra februar 2025 mødet, hvor problemstillingerne er tydeligt beskrevet.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til efterretning

Beslutning

AB godkendte tidsplanen, som er verificeret af både NCC og styregruppen.

Det betyder, at indflytning

i blok 86 er den 25. juli 2025

i blok 77 er den 5. september 2025

i blok 84 er den 19. september 2025

i blok 76 den 10. oktober 2025.

Tilsvarende forventes udflytning

af blok 75 til juli 2025

af blok 74 til september

af blok 82 til november 2025

af blok 72 til november 2025

AB ønsker som udgangspunkt at udskyde kvartershuset, da det først bliver aktuelt at opføre et kvartershus om mange år. Indtil da skal rådgiver kontakte HTK og blive klogere på den kommunale funktion, som skal være i det nye kvartershus.

AB ønsker også en afklaring på, hvad det koster det at drive et kvartershus på ca. 1200 m², da alle udgifter efter byggeriet afslutning vil ligge i driften.

Der er afsat ca. 36 mio.kr. til opbygning af selve Kvartershuset. Ejendomschefen og Projektchefen Katrine Winther har haft møde med firma Cornelius Vøge, som blandt andet har specialiseret sig i Kvartershuse. Her blev der fremvist tre forskellige løsninger på, hvordan kvartershuse kan bygges op. På den baggrund gav AB Projektchefen kompetence til at gå videre med disse ideer og med et ønske om at afsætte procesmidler i størrelsesorden af ca. 300.000 kr. i projektet, så det bliver muligt for AB at besigtige andre løsninger på opgaven, kvartershus.

03.02. - Pladdannelsen ved Blok 85 - Centerbygningen (5. gentagelse) (A) Bemærk ny tilføje nedenstående.

På nuværende tidspunkt er der besigtigelser af parkeringspladserne foran blok 82 og 72, hvor det vil være yderst problematisk, at parkere under renoveringen af disse blokke.

Driften har også nogle væsentlige udfordringer, da vi har størstedelen af vores maskiner parkeret i garager under ovennævnte blokke og det kræver udkørselsveje "à la spillertunnel" for at få vores maskiner ud. Driften arbejder også på at flytte så mange elementer som muligt fra blok 82 og 72 til andre garager og eventuelt vil byggesagen opsætte et industrielt på HTKs parkeringsplads, og hvis HTK giver deres tilladelse til dette, kan dette bruges til maskinparkering.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 5. marts 2025, udsendt den 12. marts 2025

Denne problemstilling bringer pladسدannelsen i spil, da det vil være oplagt at bruge pladسدannelsen, den tidligere parkeringsplads ved blok 85, som parkering igen under renoveringen af blok 82 og 72 og derved løser det et rigtigt stort problem. Der er ikke konkret brug for p-pladser foran blok 72 og 82, da disse to blokke er under renovering. Pladسدannelsen vil derfor på bedste vis opfylde formålet med at servicere de øvrige blokke i Havekvarteret med parkeringspladser.

Det betyder så, at pladسدannelsesprojektet må udsættes og først kan etableres i 2027 og Christian Thorup/seniorprojektleder i KAB er helt sikker på, at det ikke vil være af nogen betydning, hvis vi for tildelt de mange midler som er ansøgt om til pladسدannelse at udsætte projektet 12 måneder.

Ejendomschefen anbefaler, at denne løsning godkendes af AB.

Pladسدannelsen fondsmidler - Intet nyt herunder (B)

Der er nu udarbejdet et forslag fra Vandkunsten til Landsbyggefonden, som har en større pulje penge til sådanne projekter. Det er blevet et stort projekt, som pt. er estimeret til 9 mio. kr. Dette forslag er sendt til Landsbyggefonden, og der forventes et svar i november måned 2024. Hvis der kommer et tilsagn fra Landsbyggefonden til dette projekt, er der stadigvæk aftalt en egen finansiering på 2.6 mio. kr. Når tilsagnet er i hus, igangsættes projektet så hurtigt som muligt.

Hvis der er afslag fra Landsbyggefonden, går projektet ind i en ny fase, som udføres af Ejendomskontoret med et budget på ca. 25% af det forslået projekt, som er indsendt til Landsbyggefonden. Det bliver selvfølgelig et noget mindre projekt, men Ejendomschefen er overbevist om, at det stadig er muligt at etablere en attraktiv pladsdannelse, så beboerne får et smukt og lækkert område at udfolde sig på. Vi afventer svar fra Landsbyggefonden på projektforslaget, som er udarbejdet af Wissenberg.

AB godkendte egenfinansieringen på 2.6 mio. kr., og godkendte AB samtidigt, at hvis der kommer et afslag fra Landsbyggefonden, bruges de 2.6 mio. kr. på et noget mindre projekt udført efter de allerede tegnede ideer, og udført af Ejendomschefen i samarbejde med lokale håndværkere. Projektet vil stadigvæk blive et attraktivt pladsdannelseprojekt, som nok skal blive smukt, hyggeligt og brugbart.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager en diskussion om A og B-punktet og eventuelt til efterretning

Beslutning

AB tog A- og B-punktet til efterretning. Det bliver svært at finde p-pladser, når blok 82 og 72 skal renoveres. Efter besigtigelse, fra Driften og udvalgte bestyrelsesmedlemmer, på arealet ved blok 72 og 82, blev det besluttet at parkeringen flyttes til pladسدannelsesområdet ved blok 85, opgange 19, 21, 23 i renoveringsperioden, som efter tidsplanen vil være i 2026 og måske lidt ind i 2027.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 5. marts 2025, udsendt den 12. marts 2025

Det betyder, at pladسدannelses projektet mellem blok 85 og Centerbygningen, udskydes til 2027, hvilket AB accepterede på mødet. Der er stadig afsat 2.6 mio. kr. til egenfinansiering til projektet i 2027.

03.03. - 5 mio. kr. fra Villum-Fonden til udvikling af Det grønne hjørne (A)

2. projektmøde er afholdt med deltagelse af alle de eksterne partnere, som skal til for at få dette projekt kan blive til virkelighed.

Der er planlagt møder i det forskellige fora og Projektchefen vil herunder informere om de kommende planer. Herefter overgår dette punkt til Projektchefen, som er projektleder for dette spændende projekt.

Der var i referatet uklarheder om styregruppe og arbejdsgruppe, og hvad de forskellige roller skal være og i den forbindelse blev Conny, Peter og Stefan ikke nævnt. Dette er selvfølgelig en fejl, som rettes på ABs møde i marts, da det også her vil være klart, hvad der er brug for af frivillige og AB-medlemmer, efter Projektchefens projektgennemgang.

Indstilling

Det indstilles, at AB udpeger medlemmer til denne styregruppe og arbejdsgruppe og tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Arbejdsgruppen består af Peter, Stefan, Conny, Yusuf, Oguzcan, Ejendomschefen og projektchefen. Gruppen bliver indkaldt snarest. Resten af AB-medlemmerne vil blive orienteret på AB-møderne.

AB gav gruppen kompetence til at træffe de nødvendige beslutninger. Gruppen har to år til projektet, som omfatter både projektering, tegning af projektet og til sidst byggeperioden.

03.04 - Fremtidig placering af Ejendomskontoret og Boligsocial kontor (A) 1. gentagelse

Fremtidig placering af Ejendomskontoret og BST-kontor under renovering af etappen. Emnet drøftes og AB kommer med oplæg til styregruppen.

Indstilling

Beslutning udskydes til maj måned 2025

Beslutning

AB godkendte udskydelsen. Dog skal Ejendomskontoret og Det Boligsociale Team tænke nogle tanker om placering og indretning – både under og efter renoveringen

03.05. - Økonomi i byggesagen Fremtidens Taastrupgaard (A) Samt opfølgning af januar-referatet punkt 03.10.

Økonomien i byggesagaen er igen på dagsorden til styregruppemødet d. 26. februar 2025. Styregruppens medlemmer fra AB vil give en kort orientering fra styrergruppemødes punkter og beslutninger.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 5. marts 2025, udsendt den 12. marts 2025

Indstilling

Det indstilles, at AB tager orienteringen til efterretning, træffer de nødvendige beslutninger og godkender punktet

Beslutning

AB fik et kort referat af økonomien af byggesagen. Her blev seniorrådgiverens pixi-udgave af byggesagens økonomi rost som et godt og overskueligt økonomiark. Allan arbejder videre med byggesagens økonomi, da der stadigvæk er nogle poster, som han ikke har fået svar på endnu. Han vender tilbage til AB, når han har fået dannet sig det store overblik.

AB undrer sig over at udgifter, som er afholdt i forbindelse med nedrivningssagen af de 8 blokke, hvor børnekulturhuset er opført (2016) er overført til Fremtidens Taastrupgaard fase 1. Dette vil AB forsøge at få uddybet af Christian Thorup/seniorrådgiver KAB.

Nyhedsbreve, infotavler og hjemmeside vedr. Fremtidens Taastrupgaard skal fremadrettet ligge hos souschefen på Ejendomskontoret. Samt koder og skabeloner til de forskellige medier. Der bliver en overdragelsesperiode, samt undervisning i de forskellige medier af KAB. Dog er det muligt at købe timer til opgaverne, hvis det findes nødvendigt.

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. - Økonomien konto 114-119 (A)

Ejendomschefen forventer at kunne mundtligt fremlægge hovedlinjerne i regnskabet, da regnskabet pt. er under udarbejdelse. Det ser rigtig fornuftigt ud og resultatet er, at vi kun bruger ca. 600.000 af kapitaldepotet og ikke 3.6 mio. kr. som planlagt i budgettet, og derved bliver økonomien styrket de kommende år med ca. 3 mio. kr.

Regnskabet bliver selvfølgelig udsendt på mail til økonomigruppen, når regnskabet foreligger.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til efterretning

Beslutning

AB tog A-punktet til efterretning. AB roste Ejendomschefen og hans personale for dygtig håndtering af afdelingens økonomi.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 5. marts 2025, udsendt den 12. marts 2025

04.02. - Brandsikringsrapport (Risikorapporten) for Taastrupgaard og tryghedsskabende projekter (A)

Projektet med brandsikring og tryghedsskabende foranstaltninger er færdigt og den samlede pris blev ca. 4 mio. kr. De 3 mio. kr. er dækket af overskud fra 2024 og de 1 mio. kr. er taget fra driftsmidlerne for 2025.

Dette kan sagtens håndteres, da en del af de besparelser, der er ved den nye leasingsaftale med HTF har frigivet tilstrækkelige midler til, at dette kan håndteres, uden det går ud over andre aktiviteter, der er planlagt i 2025.

AB besluttede i februar og gennemføre endnu en brandsikringsgennemgang, hvor medarbejder og bestyrelsesmedlemmer en sidste gang prøver med kommunikation, for at få effekter fjernet fra trappeopgange, repos og andre øvrige steder.

På denne brandgennemgang bliver beboerne orienteret om en yderligere frist på 14 dage til at fjerne effekter, cykler og barnevogne.

Efter de 14 dage bliver trappeopgange ryddet af driftspersonalet og derefter kan beboere få deres effekter udleveret ved henvendelse på EK. Der bliver pålagt en udgift til beboerne på de servicemedarbejdertimer, som bruges på at fjerne de enkelte beboereffekter.

Se bilag

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til efterretning

Beslutning

AB tog A-punktet til efterretning. AB godtog skrivelsen, som skal omdeles i forbindelse med den sidste runde, dog vil man have det vist visuelt på bagsiden af skrivelsen. 4 AB-medlemmer deltager på gennemgangen i samarbejde med personalet. Gennemgangen er planlagt til tirsdag den 11. marts 2025.

04.03. - Bi-målerprojekt (udskiftning af hovedmåler til Bi-måler i lejemål) (A)

Vi er i gang igen med udskiftning af hovedmåler til bimåler efter en pause på 3 uger, hvor der blev fundet løsninger på den overraskende udvikling - det var at finde en helt anden el-tavlemodel end den, vi havde håndteret 80 stykker af i Havekvarteret.

I Bykvarteret og Skovkvarteret er modellen af elmåler ca. fordelt med 50/50 og der er beregnet en merpris, skaffe af de nye produkter og udstedelse af en garanti på, at tidsplanen overholdes, selvom der har været 3 ugers ufrivillig pause i projektet.

Her er der også udarbejdet en ny tidsplan, som er godkendt.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til orientering

Beslutning

AB tog A-punktet til efterretning. AB godkendte informationshæftet vedr. Enyday og fællesstrøm, som bliver omdelt i uge 11.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 5. marts 2025, udsendt den 12. marts 2025

Elmåleren følger lejligheden – så når en beboer fraflytter et lejemål forbliver målnummeret i lejemålet. Ligesom med vand og varme.

04.05. - Medarbejderaktiviteter forår 2025 (A)

Souschefen har arrangeret en fælles kursusdag for servicemedarbejder i "varmt arbejde" og medarbejdere kommer fra flere boligselskaber til Taastrupgaard for at erhverve sig endnu en kompetence eller lige få en opfriskning i vigtigheden i at udføre varmt arbejde på en sikker og forsvarlig måde.

Der er for nylig afholdt fredsvalg af arbejdsmiljørepræsentant for AKB Taastrup og her er det Ernst Schytt fra Taastrupgaard der har fået genvalg. Ejendomschefen er udpeget som arbejdsmiljørepræsentant for ledelsessiden.

Vi har arrangeret en samværsdag for alle medarbejder i AKB Taastrup, hvor vi gennemgår sidste nyt fra arbejdsmiljøorganisationen i KAB, en orientering fra Ernst og Ejendomschefen. Efterfølgende besigtiger vi vores containerplads og garager. Herefter går vi til byggepladsen og her vil det nok være Blåkildegård, som vil tage et ekstra kig på, hvordan det ser ud, når en byggesag udfolder sig. Afslutning på dagen er en fremvisning af vores prøvelejlighed.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til efterretning

Beslutning

AB tog A-punktet til efterretning. Roser afdelingen for at være up to date med de relevante kurser for medarbejderne i Taastrupgaard.

04.06 – Flag (B)

Der bestilt et flag til vores afdeling som vedtaget på bestyrelsesmødet. Der har desværre været nogle leveringsproblemer, men vi har lige rykket for det, og vi vil snarest modtage vores flag.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager B-punktet til efterretning

Beslutning

AB tog B-punktet til efterretning

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

05.01. - Boligsocial styregruppe (A)

Der blev afholdt møde i den boligsociale styregruppe den 5. februar 2025 – på mødet blev drøftet følgende:

Indsatser og projekter:

Oversigt over indsatser og projekter (vedhæftet dagsorden)

Vores primære opgave er at arbejde med trivsel, tryghed, læring og fællesskaber.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 5. marts 2025, udsendt den 12. marts 2025

Drøftelse af den boligsociale rolle i fremtiden: Vi får færre ressourcer (personale og aktivitetsmidler) – til gengæld er der kommet mange gode lokale samarbejder i fx Børne- og Kulturhuset og Klubben i Centrum, I Tråd med Verden mm. som tilfører værdi til vores arbejde, og der med for beboerne. Som fx Cigarkassejam, som er et samarbejde mellem Lån & Leg og Musikskolen i Børne- og Kulturhuset. Se videoen: Cigarkassejam FINAL on Vimeo

Personale & økonomi

Vi går fra 4 til 3 medarbejdere i de næste 4 år (Anders, Line & Louise). Gunnvá og Omid er her kun midlertidigt. Indsatserne og projekter i Den boligsociale helhedsplan er planlagt efter den nye bemanning/økonomi, men der er mindre luft til det spontane eller nye ideer.

BHS kvitterer for tildelingen af boligsociale aktivitetsmidler på forrige AB-møde (05.02.25.) på 150.000 kr., som konteres på 119.301 i 2025. Efter drøftelse med EK sættes der i 2026, 150.000, - kr. af på konto 119.581.

Rammerne for midlerne er, at de skal bruges til beboer-rettede aktiviteter og til at understøtte de eksisterende boligsociale aktiviteter som Lån & Leg, Tingrådet, Fælleshave, og Håndværket til fx;

- Forårsfest
- Udflugter for fx lomme pengejobbere, Lån & Leg, Håndværket
- Workshops med eksterne fx håndværkere, naturvejleder, kunstnere
- Fejring og ferieaktiviteter på tværs af eksisterende aktiviteter

Alle aktiviteter med fokus på at nå ud til endnu flere beboere.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til efterretning

Beslutning

AB tog A-punktet til efterretning. Når AB bidrager med et pengebeløb, så er det en præmis fra AB, at BST skal undersøge og tilbagemelde, de forslag som AB foreslår. Desuden skal det fremgå på plakaten/brochuren/oplægget, at det er AB, som er sponsor på disse arrangementer. Tilskudsbeløbet på 150.000 kr. for 2025 skal konteres på 119.581.

05.02. - Forårsfest (B)

Vi holder forårsfest fredag d. 2. maj 2025. Forårsfesten markerer, at Lån & Leg udesæsonen begynder, og eftermiddagen afvikles med aktiviteter og underholdning for børn og unge og deres familier - men i år vil vi i endnu højere grad også præsentere vores andre aktiviteter, så som Tingrådet, Håndværket og Fælleshaven. Hvis AB har lyst til at deltage med en aktivitet må man sige til.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager B-punktet til efterretning



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 5. marts 2025, udsendt den 12. marts 2025

Beslutning

AB tog B-punktet til efterretning

6. Afdelingsbestyrelsen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning

06.01. – ABs budget (A)

AB har besluttet, at deres budget/økonomi skal gennemgås hvert kvartal – næste gennemgang bliver på AB-mødet i april 2025

AB besluttede i januar 2025, at der skal indkøbes ny projekter til Showroomet og nye PC'er til formandskabet. Er det noget vi skal sætte i gang?

Indstilling

Det indstilles, at AB godkender punktet og giver Administrationen svar på, om der skal indkøbes diverse it-udstyr!

Beslutning

AB besluttede, at Formanden er it-ansvarlig og står for al indkøb af it-udstyr til AB og show-room.

06.02. – Lukket punkt

Det punkt er lukket.

Indstilling

Det indstilles, at AB holder dette punkt lukket og punktet er kun for AB-medlemmer

Beslutning

AB besluttede at sende administrationen og BST ud for døren, imens det lukkede punkt blev behandlet.

06.03. – Banko – opfølgning part 2 (A)

På december-mødet fik Conny og Stefan til opgave at undersøge, om der er "kundeunderlag" nok til at afholde banko i Taastrupgaard. Hvad er status på dette?

Beslutning på sidste AB-møde:

Med de nye bankoregler kan det ikke betale sig for en så lille forening som vores at afvikle banko. Sidste stop, inden afviklingen af bankforeningen, vil Conny skrive/ringe til Skat for at få reglerne helt på plads. Mere om dette på næste bestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at AB drøfter og beslutter efter gennemgang fra Conny

Beslutning

Når Conny får svar fra skattevæsenet, kontakter hun Formanden vedr. deres svar.