

REFERAT

Bestyrelsesmøde #6/juni 2023

Onsdag den 7. juni 2023, kl. 17:00 – 20:30

1. sal – ABs lokale/Beboerhuset

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

Vi mødes kl. 17:00 til fælles middag i Cafeen

Tilstede AB:

Conny Berling, Yusuf Aydin, Oguzcan Yüksel, Allan Thønning, Esther Jönsson, Saba Naur-reen, Peter Villsen, Stefan Petersen

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

Afbud: Mustafa Tayibi

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden #6/juni 2023.....	2
2. Godkendelse af referat # 5/maj 2023	2
3. Fremtidens Taastrupgaard.....	2
4. Ejendomslederen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning.....	4
5. Det Boligsociale Team – orienteret og fremlægger punkter til beslutning	7

1. Godkendelse af dagsorden #6/juni 2023

Godkendelse af dagsorden #6/juni 2023 (B)

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen (AB) godkender dagsorden #6/juni 2023

Beslutning

AB godkendte dagsorden #6/juni 2023

2. Godkendelse af referat # 5/maj 2023

Godkendelse af referat #5/maj 2023 (B)

Indstilling

Det indstilles, at AB godkender referat #5/maj 2023

Beslutning

AB godkendte referat #5/maj 2023

3. Fremtidens Taastrupgaard

AB og EL informerer fra sidste styrergruppemøde/byggemøde eller andre relevante mødefora.

Efter styrergruppemødet, hvor terræn var omdrejningspunktet og den efterfølgende bustur rundt til forskellige projekter, samt styrergruppemødet umiddelbart efter busturen, er det nødvendigt, at AB drøfter alle de forslag og muligheder, der er fremlagt og som forhåbentligt kan komme med en samlet bestyrelsesindstilling til terrænprojektet.

Dette er nødvendigt, hvis fremdriften skal holdes og for at få en vis enighed hos arkitekter og styregruppen og ikke mindst hos AB.

Set fra en Ejendomsleders stol er det følgende spørgsmål, som skal drøftes og tages stilling til:

- Skal trappeløsningerne for grønnes og tilføjes jord, så haverne kommer i niveau og nedgravningscontainer flyttes. Hvis nej, hvad skal der så ske med området?
- Skal nedgravningscontainer flyttes og hvis ja, hvorhen skal de flyttes?
- Skal der plankeværk til adskillelse mellem haver, og mellem haver og offentligt områder, eller levende hegn?
- Skal Skolestien omforandres, som projektet på Øresundskollegiet?

- Bestyrelsens spørgsmål mm.
- Dette bør være bestyrelsens vigtigste punkt under Fremtidens Taastrupgaard, da styregruppen har brug for nogle beslutninger.

De fremtidige møder afholdes:

15. juni 2023 - Bygherremøde og 26. juni 2023 – Styregruppemøde

Indstilling

Det indstilles, at AB drøfter ovenstående og udarbejder en indstilling til Styregruppen som fremlægges på de kommende bygherremøder og styregruppemøder.

Beslutning

AB bemærkede, at alle deres ønsker i terræn er blevet væsentlig dyrere end det, som Vandkunsten har beskrevet og tegnet – dette er til stor undren for både AB og styregruppemedlemmerne.

På studieturen blev det meget klart for Styregruppen, hvilke principper de ville diskutere med den øvrige bestyrelse og eventuelt beslutte, - også hvilke løsninger som vil virke i Taastrupgaard. Det ville være ønskeligt, at synspunkter fra AB blev modtaget med interesse, da de trods alt befinder sig i Taastrupgaard 24/7/365.

Bestyrelsen og styregruppen gentog, at det ville være en rigtig interessant, at de personer som tegner det nye område, brugte nogle korte aftener med at gå rundt og observerer, hvordan livet leves i Taastrupgaard, så det ikke altid er/var standartløsninger som bliver/blev præsenteres, men løsninger i tråd med det, som bliver/blev oplevet, hvis man besøgte Taastrupgaard i nogle aftentimer.

Projektdirektør Olav Kirchhoff understreget klart og tydeligt, at hvis AB havde ønsker, var det arkitekternes opgave at finde løsninger til disse ønsker og ikke forhindringer.

Bestyrelsen tog godt imod denne udmelding:

- Alle udearealer/haver/gårdmiljøer behøver/skal ikke være ens i hele gården.
- Indkig i stueplan skal undgås.

Med stor opbakning fra Projektdirektøren kom AB frem til disse svar på følgende punkter:

Afklaringer vedr. renovation:

- AB blev præsenteret for 3 forslag, og efter en længere diskussion blev AB enige om, at vælge forslag C med mulighed for en udvidelse af gårdrummet ved fjernelse af haver ved bortkørsel af jord, så området bliver større og i øvrigt fremstår uændret, dog med begrønning, hvor dette er muligt. Dette gælder dog ikke indkørsel til området, hvor man ønsker at fjerne betonvæggene og en udvidelse af opkørselsområdet. Dette kunne give mulighed for et separat fortov, for at adskille transport og fodgænger.

Afklaringer vedr. terræn:

- AB blev igen præsenteret for 4 forslag, og igen efter en længere diskussion ønsker AB og styregruppen forslag A, men med trappe ud til fællesarealerne på den udvendige side af havehækken, så hele haven er niveaufri.

Afklaringer vedr. bevaring af kældervinduer i blok 75:

- AB henstiller til at dette forslag skal løftes i Styregruppen den 24.06.2023, da det kommer til at påvirke de sociale kvadratmeter.

Afklaringer vedr. private havers størrelse:

- AB følger Vandkunstens indstillinger til havestørrelser.

Afklaringer vedr. private havers afgrænsning:

- AB ønsker kombination med espalier (ønske 1,80 m) ved terrasse og hæk om have evt. espalier mod fælles arealer og stier eventuelt med begrønning

Afklaringer vedr. cykelparkering:

- Trådbure med fast tag og aflåst, med adgang via det nye nøglesystem. Alle cykeldepoter i langblokken skal nedlægges. Det er vigtigt, at cykelskurene ikke kan bruges til opholdssteder, og derfor ønsker AB og styregruppen trådbure med fast tag og aflåst og med belysning.
AB ønsker at Vandkunsten kommer med forslag til udformning og indretning, antal og placering af cykelskure.

03.02. – Indretning af lejlighederne i prøveblokken

Konsulent i KAB Dea Maria Petersen har ansøgt AB om at få en finger med i spillet i forhold til indretningen af prøveblokken. Mere info om Deas mail på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at AB gennemgår Deas ansøgningsmail vedr. hendes ønske om at være en del af indretningen af boliger i prøveblokken og træffer en beslutning vedr. Deas ønske.

Beslutning

AB besluttede, at de ikke ønsker Deas deltagelse vedr. indretningen af boliger i Prøveblokken, da det er ABs opfattelse, at Dea har rigeligt travlt med alle de andre Taastrupgaard-relaterede opgaver, og AB mener, at udvalget sagtens kan løfte denne opgave alene.

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 AB tager orienteringen til efterretning

Beslutning

AB tog orienteringen til efterretning

04.02. - Ladestander til el-biler (B) Gentagelse

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 0,69 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 tillægger vi det aftalte beløb på 0.75 øre som overpris til refinansiering af andre projekter.

Radius har udvidet el-skabe og der er betalt tilslutningsafgift til Radius.

Vi afventer igangsætningstidspunkt fra DKTV. Dette vil igen kræve gravearbejde på parkeringsvejen, men i meget kortere perioder end fjernvarmeprojektet.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Vi har indgået et forsøg med DK TV vedr. termiske kameraer uden beregning ved ladestanderne, som sender en sms til udvalgte personer, hvis kameraerne registrerer varme på og ved ladestanderne på 150° og derover. Et spændende forsøg, som er kommet i stand på erfaringer fra andre boligforeninger.

04.03. - Økonomi – Budget 2024 (A)

EL er i gang med at gennemgå regnskab 2022 og 2023 for at tilrettelægge et budget 2024, som håndterer alle de udfordringer, som vi ser ude i fremtiden. Dog ser det meget fornuftigt ud fremadrettet.

Der er arrangeret budgetmøde med medarbejder fra EK og efterfølgende med bestyrelsens økonomiudvalg, som består af Oguzcan, Yusuf og Allan. Vi bliver bistået af Kundeøkonom fra KAB og på den baggrund forventer vi at have et færdigt udarbejdet budget til bestyrelsesmødet den 9. august 2023.

AB er meget velkommen til at komme med input, som økonomiudvalget ikke allerede har arbejdet med.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager orienteringen til efterretning

Beslutning

I næste uge har administrationen møde vedr. budgettet 2024. Derefter har EL møde med vores økonomimedarbejder fra KAB og ABs budgetudvalg, som så til sidst udarbejder et budget, som bliver fremlagt for Projektdirektøren, inden det skal godkendes af AB den 9. aug. og efterfølgende på Afdelingsmødet til september 2023.

04.04. - Fjernvarme – HTF-gravearbejde (B)

HTF er i fuld gang med at installerer fjernvarmecentraler i teknikrummene og beboerne oplever kun få afbrydelser i forsyningen af varmt og koldt vand.

Projektet skrider godt fremad og er foran tidsplanen, som indeholder en slutdato medio september 2023.

Vi følger projektet tæt og vil informere om fremdriften.

Vores deadline er 1. oktober 2023, hvor varmeværket skal være ryddet og alle vores 9 nye teknikrum skal fungere og give beboerne god og forholdsvis billig fjernvarme.

Vi er samtidig i gang med montering af 725 Neogrid enheder i boligerne, en i hver lejemål, så varmestyringen kan være så præcis som muligt. Dette vil give driften en unik mulighed for at være orienteret om drift situationen og samtidig forbygge problemer der kan opstå løbende.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager orienteringen til efterretning

Beslutning

AB tog orienteringen til efterretning

04.05. - Nøglesystem og dørkaldealæg i TG (A)

Der er afholdt afleveringsforretning på nøglesystemet, både "Blå mand system" og "Beboersystem"

Rådgiver, Claus Nowak har stået for hele projektet på rådgiversiden, så projektet har været i gode hænder fra start til slut.

Personalet har ydet er virkelig stor ekstrainsats i forbindelse med installeringen af systemet og har haft "ja-hatten" på under hele processen, som har været meget omfattende.

Når vi når til bygherreleverancer, skal vi montere låse, dørkaldealæg, tablets i lejemål og nye postkasser.

Dørkaldealægget fra Widex arbejder rigtig godt sammen med vores nye låsesystem og derfor er dette produkt valgt.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager orienteringen til efterretning

Beslutning

AB tog orienteringen til efterretning. AB er yderst tilfreds med det nye nøglesystem og med medarbejderne håndtering, oplæring og hjælp til beboerne med flere.

04.06 – Personaleseminar (B)

Vi afholder personaleseminar d. 13. juni 2023, hvor vi gennemgår hele låsesystem-processen, NEOgrid Systemet, som er under installering, ferieafvikling, screening af vores fysiske APV og i øvrigt, hvad der ligger medarbejderne på sinde.

Vores Direktør Olav Kirchhoff deltager i seminaret og orienterer om Fremtidens Taastrupgaard.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager orienteringen til efterretning

Beslutning

AB tog orienteringen til efterretning

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

05.01. - Bylivsfestival (B)

DBT har udarbejdet en folder fra bylivsfestivalen, som dokumentation for begivenhedens, samarbejdspartnerne mv. til OB. Folderen udleveres til orientering på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager orienteringen til efterretning

Beslutning

AB tog orienteringen til efterretning

05.02. - Dækning af entreprenørudgifter til område omkring bagepavillon (A)

I forbindelse med etablering af bagepavillon er der brug for at udjævne areal omkring pavillonen og etablere adgangsstier (se vedhæftede tilbud og fotos). Efter dialog med driften, har Thomas Nexø sendt os vedhæftede tilbud på udførsel. Udgifter andrager i alt 40.000 kr. inklusive moms.

Indstilling

Det indstilles, at AB træffer beslutning om, hvorvidt de vil dække udgifterne til udjævning og stier

Beslutning

AB besluttede, at hæve det ansøgte beløb - 40.000 kr. til 50.000 kr., til dette projekt, da det må forventes, at der vil være små ekstraarbejder før bagehytten står helt færdigt.

Med dette tilskud, ønsker AB ikke flere ansøgninger om penge i indeværende år til BST-arrangementer/aktiviteter, da der tidligere er blevet bevilget 50.000 kr. til aktiviteter i 2023 ud over denne bevilling.

AB har desuden en helt klar forventning om, at med dette tilskud, står Bagehytten klar og funktionelt til BLs Almene Boligdage den 30. september 2023.

Afdelingsbestyrelsen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning

06.01. – ABs Budget (B)

Vedhæftet ABs budget. Budgettet bliver gennemgået på AB-mødet

Indstilling

Det indstilles, at AB godkender ABs budget

Beslutning

AB godkendte deres eget budget. Desuden gav AB økonomiudvalget bestående af Allan, Oguzcan og Yusuf, kompetence til eventuelt at udarbejde en beløbsramme til det BST for 2024, som skal finansiere ture og arrangementer for Taastrupgaards beboere i 2024, så BST selv kan budgettere deres aktiviteter uden at ansøge om hvert enkelt projekt. Dette vil budgetudvalget overveje og efterfølgende udmelde deres beslutning.

06.02. – ABs Kalender (B)

Opdatering af ABs kalender. Bestyrelsesmøder er altid på onsdage. Under gennemgangen af kommende møder, skal vi vurdere hvor det er hensigtsmæssigt bedst at holde sommerferie fra AB-møder. Det plejer at være i august måned.

August 2023:

16. august 2023: Bestyrelsesmøde – kl. 17:00 – 20:30

September 2023

6. september 2023: Bestyrelsesmøde – kl. 17:00 – 20:30

20. september 2023: Afdelingsmøde/Budget 2024: kl. 17:30 – 22:00 Dirigent René Løfquist

Oktober 2023

27. september 2023: Bestyrelsesmøde – kl. 17:00 – 20:30

November 2023:

1. november 2023: Bestyrelsesmøde – kl. 17:00 – 20:30

December 2023:

6. december 2023: Bestyrelsesmøde – kl. 17:00 – 20:30

Januar 2024:

10. januar 2024: Bestyrelsesmøde – kl. 17:00 – 20:30

Februar 2024:

7. februar 2024: Bestyrelsesmøde – kl. 17:00 – 20:30

Marts 2024:

6. marts 2024: Bestyrelsesmøde – kl. 17:00 – 20:30

April 2024:

10. april 2024: Bestyrelsesmøde – kl. 17:00 – 20:30

24. april 2024: Afdelingsmøde/Regnskabsmøde 2023 - kl. 17:30 – 22:00

25. september 2024: Afdelingsmøde/Budget 2025 – kl. 17:30 – 22:00

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen gennemgår og godkender kalenderen

Beslutning

AB gennemgik og godkendte kalenderen og datoerne for Afdelingsmøderne i 2024