

## REFERAT

Bestyrelsesmøde # 5/maj 2022

Onsdag den 11. maj 2022, kl. 17:00 – 20:00

Bestyrelseslokalet, TGV 131 A – 1. sal.

Afbud sendes til [ek-taastrupgaard@kab-bolig.dk](mailto:ek-taastrupgaard@kab-bolig.dk)

senest mandag den 9. maj 2022 kl. 08:00.

### Tilstede:

Peter Villsen, Kirstine Hansen, Yusuf Aydin, Oguzcan Yüksel, Allan Thønning,  
Conny Berling,

Administration: KC Claus Bjørton, EL Michael Riis Nyrand, BSL Katrine  
Winther, SC Janne Carlsen

### Ikke tilstede:

Esther Jönsson, Saba Naureen, Mustafa Tayibi,

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden #5/maj 2022.....	2
2. Godkendelse af referat # 4/april 2022 .....	2
3. Ejendomslederen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning.....	2
4. Det Boligsociale Team – orienterer og fremlægger punkter til beslutning .....	8
5. Afdelingsbestyrelsen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning .....	9

### 1. Godkendelse af dagsorden #5/maj 2022

Godkendelse af dagsorden #5/maj 2022 (B)

#### Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen godkender dagsorden #5/maj 2022

#### Beslutning

Afdelingsbestyrelsen godkendte dagsorden #5/maj 2022

### 2. Godkendelse af referat # 4/april 2022

Godkendelse af referat #4/april 2022 (B)

#### Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen godkender referat #4/april 2022

#### Beslutning

### 3. Ejendomslederen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning

#### Løbende sager – gentages på hvert bestyrelsesmøde. (B)

Vi fortsætter vores kampagne mod affaldssvineri og kontakter de beboere, hvor vi kan bevise affaldssvineriet og opkræver honorar for medgået tid vedr. oprydning. Dette er et tidskrævende arbejde, men vi er klar over at affaldssvineri har meget høj prioritet hos bestyrelsen.

#### 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.

#### Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

#### Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog orientering til efterretning

#### 03. 01 – Fremtidens Bestyrelsesmøder (A)

I takt med at stigende opgaver og færre medarbejdere på EK, vil flere opgaver blive systematiseret og "udliciteret". I får et kort oplæg af EL og SC på mødet.

### Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og efterkommer den beslutning, som I træffer på mødet efter oplægget.

### Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog orientering til efterretning. Fremadrettet bliver der kun bestilt smørrebrød til møderne. Hvis bestyrelsen ønsker andre aktiviteter på møderne, overlades opgaverne til medlemmerne af bestyrelsen. Dagsorden og referat fortsætter uændret.

### 03.02. - Fremtidens Taastrupgaard (A)

Bestyrelsen informerer fra sidste styrergruppemøde eller andre relevante mødefora.

### Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### Beslutning

Formanden og Kundechefen har været til Borgmestermøde lige inden bestyrelsesmødet. På mødet var der en god dialog vedr.:

- Parkeringspladser i og ved Taastrupgaard
- Lokalplanen og sociale kvadratmeter. Lokalplanen giver i dag nogle begrænsninger i vores brug af lokaler, da det kun er hjørnelokaler og parterrelokaler der kan bruges dags dato. Boligselskabet går i dialog med Kommunen omkring de ændringer i lokalplanen, der skal til for, at flere former for erhverv i flere lokaler, kan finde sted.
- De stramme regler for midlertidig udlejning skal reduceres. Der skal ansøges om lempelse af stramme regler for midlertidig udlejning. Byrådet forventes at behandle vores ansøgning om lempelse af reglerne for midlertidig udlejning, der skal gøre det nemmere for boligselskabet at udleje de mange ledige lejemål.
- Rampen, fra Taastrupgårdsvej ned til skolen, er en udfordring for transportbiler/lastbiler. Derfor ønsker HTK at benytte TGs østlige (ved Varmecentralen) udgang i en periode på 6 til 8 uger. Inden den endelige godkendelse til HTK, ønsker AB en undersøgelse af belægningen og belastningsgraden, hvor meget vejen kan belastes og samt et vejsyn, hvor EL er tovholder på. Sammen med HTK, Politiet og med en ingeniør, der har kendskab til TGs vejforhold med rør og asfalt. Udvalget skal vurdere, hvor meget og hvordan vejen skal benyttes. ABs krav er at vejen skal reetableres efter HTK brug. AB vil gerne have en større sikkerhed for beboerne, som færdes i det område.
  - o Nyt slidlag efter brug

- Alle skader betales ubetinget af HTK – uden diskussion

Der skal arbejdes videre med en hensigtsmæssig løsning og det er vigtigt, at Politiet godkender dette inden vejen tages i brug.

**Sidste Nyt:** EL er indkaldt af HTK og byggesagen til Vejsyn torsdag den 19. maj 22 kl. 12.00, hvor jeg vil viderebringe bestyrelsens bekymringer.

- **Ukrainske flygtninge:** Vi har meddelt Kommunen, at vi gerne stiller ledige lejligheder til rådighed, såfremt Kommunen ønsker at huse flygtninge her i TG midlertidigt. Kommunen har meddelt, at de på nuværende tidspunkt ikke har behov for at huse nogle flygtninge i Taastrupgaard.
- **Erstatningsboliger:** Der arbejdes på højtryk i forhold til at finde en grund til at opføre vores erstatningsboliger. Der arbejdes pt. med 2 forskellige byggefeltet.
- **Kommissorium for Kulturstrøget:** Kommunen har tidligere sendt deres bud på organisering af et kommissorium for Kulturstrøget, som skal være med til at skabe en helhedsorienteret strategisk udvikling af Kulturkvarteret. AB afviste Kommunens oplæg, og Forretningsudvalget (OB) har efterfølgende indsendt et revideret udkast til organiseringen af kommissoriet, som sikrer langt større medbestemmelse for Afdelingsbestyrelsen. Samarbejdsaftalen for kommissoriet er nu godkendt på Borgmestermødet.

### 03.03. – Repræsentantskabsmedlemmer

Nedenstående 6 personer bliver indkaldt til repræsentantskabsmødet – indkaldelsen sendes ud senest den 5. maj.

Oguzcan	Yüksel	19-3
Yusuf	Aydin	19-3
Conny	Berling	19-3
Esther Kirstine	Jønsson	19-3
Allan Thønning	Olsen	19-3
Mustafa	Tayibi	19-3
Peter	Villsen	19-3

Vær opmærksom på, at der pt. kun er 6 valgte – der skal vælges 7 i alt fra Taastrupgaard.

### Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen vælger det 7. medlem til Repræsentantskabet

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen valgte Peter Villsen som det 7. medlem til Repræsentantskabet

### **03.04. – Økonomi (A)**

**Driftsøkonomien** har nu været i det nye budgetår i 4 mdr. og økonomien ser rigtig fin ud. Alt konti følger årets gang, som er et forbrug på ca. 33 % af det samlede forbrug. Alle planlagte arbejder bliver gennemført, men nu med forsinkelser på arbejdskraft og leverancer. EL gør sit yderste for at minimerer disse gener, så meget som muligt, så opgaver bliver løst indenfor tidsplanerne.

**Regnskabet for 2021** er udsendt til beboerne i et beboervenligt layout til tiden, men det har ikke været muligt for KAB, at udsende det store regnskab endnu og dette er dagen før Afdelingsmødet. Dette er selvfølgelig ikke i orden og EL beklager på KABs vegne. Regnskabet indeholder et underskud på ca. 2.7 mio. kr., som skyldes en merindbetaling til henlæggelser på 6 mio. kr. og renteudgifter (negativ rente) på ca. 1.2 mio. kr. Merindbetalingen til henlæggelser er oplyst, at det er Landsbyggefonden som har krævet denne indbetaling.

Da driften har akkumuleret rimelige store besparelser på alle konti fra 114-119, som er EL ansvarsområde, bliver underskuddet ikke ca. 7.2 mio. kr., men ca. 2.7 mio. kr. Dette er jo på ingen måde tilfredsstillende, men alle vil arbejde på, at huslejepåvirkningen af dette underskud, bliver så lille som muligt, for vores beboere.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Driftsøkonomien står skrappt, og alle medarbejder passer godt på afdelingens økonomi. Afdelingsbestyrelsen roste EL for at have styr på afdelingens konti – 114-119 i 2021.

Formanden er indkaldt til møde i uge 20 med adm. direktør Jens Elmelund pga. nedstemning af afdelingens 2021-regnskab på Afdelingsmødet den 4. maj 2022.

Afdelingsbestyrelsen gav formanden mandat til at forhandle den bedst mulige løsning/resultat for Taastrupgaard.

### **03.05. - Genbrugsgårdens fremtid (A)**

Fredag d. 6. maj 2022 er der gennemgang af etableringsområdet ved TGV 223, hvor den nye Genbrugsplads skal ligge. Her deltager både rådgiver og vandkunstens arkitekter, så vi for en Genbrugsplads med så lidt plads som muligt, og med en arkitekt ind over. EL vender tilbage til Afdelingsbestyrelsen med et forhåbentlig, flot og effektivt projekt som

det er muligt. Det er forventningen, at dette præsenteres for Afdelingsbestyrelsen på bestyrelsesmødet i juni måned 2022.

Tidsfristen i dette projekt er 31. dec. 2022, hvor området rundt om Centerbygningen er frasolgt.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

#### **03.06. - Vaskeri (A)**

Efter Afdelingsbestyrelsens beslutning om, at overgå til Nortec Total Care er der indledt realitetsforhandlinger med Nortec om alle detaljerne. Hovedplanen er, at vaskeri TG 195 og TG 135 bliver renoveret på skift og overgår til Total Care pr. 1. januar 2023. Der etableres en vaskericontainer i østområdet fra ca. d.15. juli 2022, som vil betjene beboerne i øst indtil blok 85 er færdigrenoveret. Dette arbejde forventes at være færdigt medio marts 2023 og umiddelbart derefter bliver TG 19 vaskeri åbnet i samme design som de 2 øvrige vaskerier. Denne indsats vil være af stor hjælp for beboerne i område øst, som ikke skal hele vejen rundt om børnekulturhuset for at vaske tøj.

Udgifterne ved istandsættelse af vaskerierne, indkøb af inventar til vaskerier leje af vaskericontainer til østområdet, bliver alle finansieret af tilbagekøbsprisen af vaskemaskiner mm. Overskydende beløb udbetales til Taastrupgaard.

EL vil tilstræbe, at dette bliver superflotte og effektive vaskerier, når projektet er slut.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Der arbejdes på at skaffe en vaskericontainer til beboerne under renoveringen af vaskerierne. Bestyrelsens skal til efteråret diskutere om toiletterne skal være aflåst på vaskerierne.

#### **03.07. - Varmecentral (A)**

Der er nu underskrevet tilslutningsaftaler for alle 9 boilerrum og dermed er Taastrupgaard klar til at renovere boilerrum og få 9 nye stikledninger lagt ind. HTF har leverance problemer, men har garanteret, at der er ingen beboere der kommer til at undvære varme i vinteren 2022/23.

Vi afventer stadig priserne for køb og/eller en abonnentsordning vedr. udstyr i boiler-rum. Hvis vi vælger abonnementsordningen, er der også tilknyttet en vagtordning til projektet og alle reservedele er lagt ind i abonnementet. Dette giver et særdeles sikker og godt overblik over udgifterne de næste 20 år fremover og samtidig vil der være mindre behov for egen arbejdskraft, da den eneste vedligeholdelse vi skal udføre, er udslamning af varmtvandsbeholder.

Indtil videre arbejder vi med en tidsfrist i dette projekt, som er 31. dec. 2022, hvor området, hvor varmecentralen ligger, er frasolgt.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. HTF har ikke været klar over projektets omfang, og kan ikke være klar med boilerummene før juni 2023. Varmecentralen er frasolgt fra den 31. december 2022 og derfor Kundechefen gået i forhandlinger med Byggekonsoortiet Svanen og vores advokat, for at forhandle en aftale i stand, så varmecentralen kan stå der et år mere.

### **03.08. - Nøglesystem og dørkaldeanlæg i TG (A)**

Der arbejdes videre med sagen, og medarbejder har været i kontakt med 3 leverandører og er i skrivende stund på besigtigelser hos kunder, hvor vi ser mulighederne og begrænsningerne i de forskellige systemer. Det blev besluttet på sidste HHP byggemøde, at dørkaldeanlægget bliver en bygherreleverance, så vi er sikre på, at det system vi vælger, også er det som opsættes. EL påtænker, at oprette 3 sager i dette projekt. 1 projekt med dørstationer og tabloer i lejemål, 1 blå mand system (servicemedarbejder) og 1 lejligheds-system, da der er forskellige tidshorisonter på de 3 projekter, men det hele er samme system, bare med 3 forskellige tidsfrister.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Hvis alt går vel vil man kunne gå i gang med projektet den 1. september 2022. Først får de blå mænd (medarbejderne) fra oktober måned, EK, Det boligsociale Team, Beboerhuset, boilerummene og så videre. Dette arbejde forventes færdiggjort medio december 2022.

EL regner med at Låsesystem til beboerne bliver igangsat medio januar 2023 og er færdigt medio april, hvor der også bliver monteret dørkaldeanlæg med video i prøveblokken.



### **03.09. – Klublokaler (A)**

DBT har vist interesse for de tidligere tandemklublokaler, og vi er i gang med at finde priser på en renovering af gulve mm.

Samtidig med dette har Helhedsplanen (HHP) forespurgt, om det er muligt at få tildelt dette lokale til byggekantor i perioden frem til 2024, hvor vi forventer byggesagen er nået dertil. Derefter rykker HHP til byggekantoret i TGV 211, som allerede er står klar. Ønsket er fremkommet pga. afstanden til byggeplads, som ikke er hensigtsmæssigt at det ligger i hver sin ende af TG.

HHP vil selvfølgelig stå for finansieringen vedr. renoveringen af lokalerne, som så efter 2024 vil blive overdraget til Taastrupgaard.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager en snak om, hvilken beslutning der giver mest mening for Afdelingsbestyrelsen

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at Kroppedals skal opsiges i lokale 45, så Byggesagen kan få dette rum til byggekantor og frokoststue. Afdelingsbestyrelsen besluttede at reservere 100.000, - kr. på konto 119.581 til renovering af lokale 51/den gamle tandemklub. AB bad EL om at sætte renoveringen i gang nu!

Kroppedal bliver opsagt med udgangen af maj md., og skal være ude lokalet senest den 30. juni 2022. DBT/Katrine Winther meddeler Kroppedal om deres opsigelse.

Afdelingsbestyrelsen besluttede at reserveres 100.000, - kr. til Frisksnit på konto 119.581, hvis projektet bliver gennemført. EL har allerede skitseret projektet, udarbejdet en arbejdsplan og indhentet priser, som må forventes en justering, da tilbud dags dato kun har en gyldighed på 14 dage pga. inflationen mm. Igangsætning af projektet afklares mellem Frisksnit, Jobcenteret og DBT i ugerne 32 til 35.

EL vender tilbage med info omkring disse forhandlinger og projektets udførelse.

## **4. Det Boligsociale Team – orienterer og fremlægger punkter til beslutning**

### **04.01. – Konkretisere pavillonen ved TGV 135 (A)**

Der er behov for at få konkretiseret beslutningen vedrørende pavillonen ved TGV 135. Derfor får Afdelingsbestyrelsen denne gang fremvist nogle skitser, som vi sammen kan drøfte fremtiden for pavillonen.



### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen sammen med DBT drøfter pavillonens fremtid ud fra skitserne, og om der er et finansielt tilskud fra AB

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen godkendte DBTs skitse, der beskriver de ombygninger der vil blive udført i pavillonen og de 5000,- kr. som AB bevilligede på mødet i april 2022. Desuden bevilligede AB yderligere 5000,- kr. til projektet, så DBT bevilges i alt 10.000 kr til projektet, som igangsættes snarest.

Afdelingsbestyrelsen pointerede, at når AB bevilliger penge til DBTs projekter, fester, og andre aktiviteter, skal det tydeligt fremgå af materialet, FB og andre medier, at AB er medsponsor. Dette er vigtigt, da Bestyrelsen er beboernes repræsentanter i bebyggelsen.

### **04.02 - Taastrupgaard bylivsfestival (A)**

For at samle beboerne om udviklingen af boligområdet og vise omverdenen, hvad Taastrupgaard kan og er fra et beboerperspektiv, vil vi afholde en Bylivsfestival. Festivalen finder sted i starten af oktober 2022 og varer i 24 timer. De fleste aktiviteter vil være samlet øst for byggehegnet, ned mod prøveblokken.

Programmet skal indeholde alt fra showroom for Helhedsplanen og rundvisning i området og på byggeplads til fremvisning af bagepavillon og bistader, samtaler mellem beboerne og fællesspisning. Det er intentionen, at Bylivsfestivalen skal være en tilbagevendende begivenhed, der både skal skabe lokalt engagement og sætte Taastrupgaard på landkortet over spændende byudviklingsområder.

Finansiering sker via Boligsocial Helhedsplan, Selskabet og ekstern Funding

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen beslutter, om vi kan gå videre med planerne om en Bylivsfestival i Taastrupgaard

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen godkendte DBTs idé og planer om en Bylivsfestival.

## **5. Afdelingsbestyrelsen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning**

### **05.01 – ABs Budget (B)**

Kort gennemgang af ABs budget

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen godkender gennemgangen af ABs budget

**Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen godkendte gennemgangen af ABs budget.

**05.02. – ABs Kalender (B)**

Opdatering af Afdelingsbestyrelsens kalender

**Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen gennemgår og godkender opdateringen af kalenderen

**Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen gennemgik og godkendte opdatering af kalenderen