

## REFERAT

Bestyrelsesmøde # 1/januar 2023

Onsdag den 11. januar 2023, kl. 17:00 – 20:30

Mødestedet/Beboerhuset

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

senest mandag den 9. januar 2023 kl. 08:00.

### Tilstede:

Yusuf Aydin, Peter Villsen, Mustafa Tayibi, Allan Thønning, Oguzcan Yüksel,  
Esther Jönsson, Conny Berling

Adm.: Projektchef Katrine Winther, BSL Sia Andersen, EL Michael Riis Nyrand,  
SC Janne Carlsen

Afbud: Kristine Hansen, Saba Naureen

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden #1/januar 2023 .....	2
2. Godkendelse af referat # 12/december 2022 .....	2
3. Fremtidens Taastrupgaard.....	2
4. Ejendomslederen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning.....	2
5. Det Boligsociale Team – orienterer og fremlægger punkter til beslutning .....	8

### 1. Godkendelse af dagsorden #1/januar 2023

Godkendelse af dagsorden #1/januar 2023 (B)

#### Indstilling

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

#### Beslutning

Afdelingsbestyrelsen godkendte dagsorden #1/2023

### 2. Godkendelse af referat # 12/december 2022

Godkendelse af referat #12 december 2022 (B)

#### Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen godkender referat #12/december 2022

#### Beslutning

Afdelingsbestyrelsen godkendte referatet #12/december 2022

### 3. Fremtidens Taastrupgaard

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

#### Sidste Nyt

Bestyrelsen og Ejendomslederen orienterer fra sidste styregruppemøde

#### Beslutning

Mødet i sidste uge blev aflyst, og der er først møde igen vedr. Fremtidens Taastrupgaard den 18. januar 2023

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

#### 04.01. - 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.

Vi har haft fire sager i Beboerklagenævnet – hvor nuværende og fraflyttede beboere, har klaget over deres årsopgørelse på varmen. Nu har Beboerklagenævnet afsagt dom, og Administrationen og afdelingen har vundet alle fire sager.

### **04.02. - Økonomi (A)**

Præsentation af 2022-økonomien efter budgetårets afslutning.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager gennemgangen af regnskabet 2022, og konto 114-119 økonomien til efterretning

#### **Beslutning**

Ejendomslederen gennemgik økonomien vedr. 114 til 119, hvor regnskabet viser at der generelt er et overskud, og derfor ingen belastning på det overordnet regnskab for 2022. Vi skal i budget 2024 have en regulering af lønbudgettet med 600.000 kr., som tidligere aftalt.

På det generelle regnskab for alle kontogrupper er der antydninger af, rigtig godt nyt. Det er beregningen af vores 188 nedrevne boliger, der formentlig vil generere en pænt overskud på regnskab 2022. Det er endnu lidt for tidligt at sige noget præcist om dette, da regnskabet for 2022 i skrivende stunder under udarbejdelse. Bestyrelsens økonomiudvalg vil snarest modtage yderligere informationen om regnskab 2022, afhængig af færdiggørelsen, af det generelle regnskab.

### **04.03. - Paraboler i Fremtidens Taastrupgaard (A)**

Bestyrelsen v/Allan Tønning fremlægger bestyrelsens kommende forslag om vilkårene for paraboler og anden opsætning på de kommende altaner til fremlæggelse på Afdelingsmødet april 2023.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen drøfter forslag og vedtager oplægget til Afdelingsmødet

#### **Beslutning**

Allan Tønning (AT) fremlagde et udmærket tillæg til den eksisterende husorden, som indeholder vilkårene for opsætning af paraboler og den fremtidig brug af den nye altaner. I Fremtidens Taastrupgaard tolerer man ikke overbygninger, tilbygninger eller lignende på de nyrenoverede altaner. Derfor vil AB allerede nu vedtage et tillæg til den eksisterende husorden, så beboeren allerede inden indflytning i de renoverede lejligheder kender vilkårene for brugen af lejligheden, altanen og haven.

Oplægget er endnu i sin begyndelse, og skal løbende – inden vedtagelse på et Afdelingsmøde, reguleres. AT regulerer sit oplæg på baggrund af de kommentarer, som AB kom med under fremlæggelsen. Alle AB-medlemmer har til opgave at bearbejde og komme med yderligere ideer og tanker til ATs oplæg på næste AB-møde/februar.

### **04.04. – Beboerhuset – brugen af huset og ansvaret**

Flere og flere udefra ønsker og ansøger om at benytte Beboerhuset – især Cafeen og køkkenerne i Beboerhuset. Det medfører en del ekstraarbejde for medarbejderne i Driften og på EK.

Derfor ønskes det, at den "afdeling" som ansøger på vegne af de eksterne ansøger om brug af Cafeen/Beboerhuset også har det fulde ansvar og al arbejdet med ansøgerne i forbindelse med brugen af Beboerhuset.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen drøfter brugen og ansvaret for Beboerhuset – idet det bør være den "afdeling", som ansøger for de eksterne, som også har al ansvar og arbejde efterfølgende.

#### **Beslutning**

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. Dette indbefatter, rundvisning, introduktion til maskiner, låse, adgangskontrol og efterfølgende rengøring.

AB besluttede fortsat at føre en stram nultolerance forover for eksterne brugere af Beboerhuset, som betyder at aftaler opsiges, hvis ovenstående ikke efterleves.

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. Lokale 45 blev i sin tid ombygget, så BST kan bruge lokalet til både interne og eksterne ansøgere. Fordelen ved lokale 45 er, at der ikke så rigide regler for anvendelsen af dette lokale og at det er BST der sætter dagsorden og husorden for lokale 45.

#### **04.05. - Fjernvarme – HTF-gravearbejde (A)**

HTF er nu færdig med at grave nye fjernvarmeledninger ned ved den nye Genbrugsplads ved TGV 223 og de fortsætter gravearbejdet på fuld styrke. Det tager rigtig mange p-pladser i graveperioden, men vi håber på forståelse og vigtigheden af dette arbejde, som vil sørge for en sikker og stabil varmforsyning i mange år fremover i Taastrupgaard.

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

#### **04.06. - Fjernvarmepriser i 2023. Beboernes a/conto-betaling (A)**

EK varslar beboerne i Taastrupgaard i begyndelsen af 2023 med en stigning på 10% af det acontobeløb, som den enkelte lejlighed indbetaler hver måned i varme. Denne stigning er anbefalet af HTF (Høje Taastrup Fjernvarme). Stigningen gennemføres fra 1. marts 2023.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

### **04.07. - Vedligeholdelsesordning i Taastrupgaard (B)**

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 Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Vores Projektdirektør arbejder fortsat på denne ordning – mere om dette til næste bestyrelsesmøde.

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

Fjernvarmen har færdigmeldt deres arbejde ved TGV 223 og plankeværket etableres straks i 2023 og det samme gør sig gældende med automatporten.

Vi forventer at påbegynde flytningen af containerne i uge 3 og 4. Når containerne der bliver tømt på den gamle Genbrugsgård, stilles de efterfølgende på den nye Containerplads ved 223, altså flytningen af containerne sker løbende. Ny containerplads medfører, at håndværkerne fremadrettet skal medtage deres affald til egne genbrugsaftaler.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. På grund af al den regn, som er falder her i januar md. er etableringen af Containerpladsen forsinket i ca. 1 md, hvilket ikke er kritiske på nuværende tidspunkt.

### **04.09. - Vaskeri (B)**

Vaskeriet i 195 er nyt og helt færdigt. Afdelingsbestyrelsen anbefales at tage et kig på det nye design, som vores vaskerier er blevet ikklædt.

Der er monteret vandbehandlingsanlæg Lagur, som blødgør vandet og i den forbindelse er der isat helt nye varmelegemer i 2 af vaskemaskinerne. Disse varmelegemer vil efterfølgende blive kontrolleret for kalkaflejringer i midt 2023, som dokumentation for den eventuelle virkning af denne type vandbehandling.

Vandbehandlingsanlægget Lagur bliver også installeret i blok 85, da vi fra midten af 2023 installerer helt nye vandhaner og toiletter i de 38 badeværelser, som der er i denne blok.

Vaskeriet i nr. 135 opstarter renoveringen den 9. januar 2023 og forventes klar til opstart den 7. februar 2023. Dette vaskeri vil få samme udtryk, dog med den forskel at billederne vil være fra et bykvarter (Nyhavn), som vil understøtte vores kvarters fortælling.

Når prøveblokken 85 er klar, udfører vi sammen design af vaskeriet i nr. 19, dog med billeder fra haveanlæg, som understøtning af navnet "Havekvarteret".

Når vaskeri nr. 19 er i drift, lukker vi vaskericontaineren og dermed er renoveringsopgaven tilendebragt. Vaskerierne kører fremover som Total Care vaskerier, hvor Nortec står for al vedligeholdelse og reparationer.

Betaling og priser er stadig et Afdelingsmødeanliggende, men økonomien er pt. regnet ud fra nuværende brug og priser.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. På marts mødet vil vi gå en tur hen til vaskeri 135 og 195 og se de nye renovere vaskerier og opleve live hvordan vaskerierne virker

### **04.10. - Nøglesystem og dørkaldealæg i TG (A)**

Januar måned bliver den 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 varsler beboerne medio januar 2023 om nøglesystem til beboerne, som opstarter ultimo februar 2023 og forventes færdigt primo april 2023.

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

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og ser frem til en ny æra i Taastrupgaard

### **04.11. - Udskiftning af taget på Beboerhuset (B)**

Udskiftningen af taget er færdigt og de sidste komponenter er afleveret. Derfor beder vi formanden Oguzcan om, at installerer alle de automatikker, som der er bestilt. Tømreren monterer de elektroniske gardiner inden installeringen påbegyndes.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Vi har en udfordring med rytterlyset i huset, som skal have en ekstra renovering af lister og gummifuger og en gennemgang af de motorer, som åbner rytterlyset.

### **04.12. Badeværelser i Blok 82, TG 19-21-23 (B)**

Ved en gennemgang af badeværelserne i blok 85 og forventningen om, at der ikke bliver udført noget arbejde i badeværelserne, er bekymrende.

Ejendomslederen har i samarbejde med Driften, gennemført en registrering af de 38 badeværelser, som der er i blok 85. På denne baggrund har Ejendomslederen gennemgået muligheder og fundet løsninger, der kan matche den øvrige renovering af lejlighederne.

Dette indebærer en fuldstændig udskiftning af alt sanitet, opsætning af vaskeskab under håndvasken og udskiftning af alle vandhaner. Ud over dette rengøres og afkalkes alle badeværelser. Maling af lofter er lagt i under helhedsplanen.

Denne lille renovering vil medføre, at badeværelserne vil fremstå ret nye og vil ikke stikke ud som manglende renoveret i den helt nyrenoverede lejlighed.

Projektet bliver finansieret af konto 116.130, hvor der er sat penge af til udskiftningen. Udskiftningen vil andrage 20.000 kr. pr. badeværelse alt inkl. og i alt vil det koste ca. 800.000 kr. i 2023.

Der sættes løbende penge af til dette arbejde, så alle badeværelser bliver moderniseret på samme måde, i takt med den store renovering i Fremtidens Taastrupgaard.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

### **04.13. - 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**

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. AB besluttede, at de på de kommende AB-møder skal diskutere og beslutte hvem, hvad og hvornår beboere og evt. udefrakommende må oplade deres bil og til hvilken pris.

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

### **05.01. – Personale – Præsentation af to nye medarbejdere (A)**

Sia er blevet ny lokal boligsocial leder og Mette er ny medarbejder i BST. Sia er automatisk indkaldt til deltagelse af bestyrelsesmøderne, mens Mette kigger forbi i begyndelsen af mødet. Tag godt i mod BSTs nye medarbejdere.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager godt imod de to nye medarbejdere i BST

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen tog godt imod de to nye medarbejdere i BST

### **05.02. – Nationalmuseet & Lokale 51**

I forbindelse med næste fase af deres projekt ønsker Nationalmuseet at bruge lokale 51 til udstilling og workshops i perioden omkring 1. februar – ultimo april 2023

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen lytter, stiller spørgsmål til Katrines oplæg og evt. beslutter, hvis der skal beslattes noget på AB-niveau.

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at selvom lokalet er været ramt af vandskade fornyeligt, og er endnu ikke reetableret, må Nationalmuseet gerne låne lokalet. Lokalet bliver ikke reetableret inden Nationalmuseet får adgang til lokalet, ej heller ikke i perioden, hvor de låne lokalet.

### **05.03. – Deltagelse på BLs Almene Boligdage 2023**

BL afholder almene bolig dage ultimo september 2023. Temaet er beboerengagement og bæredygtighed. Det boligsociale team foreslår, at vi deltager med en eller flere aktiviteter.



### **Indstilling:**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt de ønsker at deltage på almene bolig dage og giver forslag til aktiviteter.

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at de vil arbejde videre på de ideer, som kom på bordet til bestyrelsesmødet, og dermed at byde ind med nogle forslag vedrørende BLs almene Bolig-dage 2023. Dette punkt skal på igen til februar mødet.

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

### **06.01. – ABs Budget (B)**

Vedhæftet ABs budget

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen godkender ABs budget

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen godkendte ABs budget

### **06.02. – ABs Kalender (B)**

Opdatering af Afdelingsbestyrelsens kalender. Bestyrelsesmøder er altid en onsdag.

### **Februar 2023:**

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

### **Marts 2023:**

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

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

### **April 2023:**

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

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen gennemgår og godkender kalenderen

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen gennemgik og godkendte kalenderen