



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 02. oktober 2024 Udsendt den 07. oktober 2024

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde #10/oktober 2024

Onsdag den 2. oktober 2024, kl. 17:00 – 20:30

ABs lokale – 1. sal i Beboerhuset

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

AB var beslutningsdygtige, samt Administrationen og Det boligsociale Team deltog på mødet.

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden #10/oktober 2024.....	2
2. Godkendelse af referat # 9/september 2024	2
3. Fremtidens Taastrupgaard.....	2
4. Ejendomschefen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning	6
5. Det Boligsociale Team – orienteret og fremlægger punkter til beslutning	9
6. Afdelingsbestyrelsen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning	9



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 02. oktober 2024, Udsendt den 07. oktober 2024

1. Godkendelse af dagsorden #10/oktober 2024

Godkendelse af dagsorden #10/oktober 2024 **(B)**

Indstilling

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen (AB) godkender dagsorden #10/oktober 2024

Beslutning

AB godkendte dagsorden #10/oktober 2024

2. Godkendelse af referat # 9/september 2024

Godkendelse af referat #9/september 2024 **(B)**

Indstilling

Det indstilles, at AB godkender referat #9/oktober 2024

Beslutning

AB godkendte referat #9/oktober 2024

3. Fremtidens Taastrupgaard

03.01. - Genhusning (A)

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

Gentagelse:

Alle beboer, som skal genhuses i de 3 første blokke (Blok 86, 84 og 77) er genhuset eller der er faste aftaler, som afventer flytning - det er et fint niveau vi har lige nu. Vi fortsætter det gode samarbejde fremover og holder den gode kontakt med Genhusningsteamet.

Der er udarbejdet aftaler med alle beboer i blok 76 og accept til de lejligheder der er muligt at bruge til genhusning. Vi afventer bare garanti fra NCC og Wissenberg, at renoveringen er klar indenfor 12 mdr., som er skæringsdato for beboerkravet om at beholde genhusningsboligen som permanent bolig.

Vores facadetur som blev flyttet fra den 3. september 2024 til mandag den 16. september 2024, blev gennemført med rigtig mange inspirationskilder fra rigtig mange forskellige ejendomme. Oplevelsen skal diskuteres på styregruppemøde d. 2. oktober 2024, og vi kan informere om ideerne og planer på AB-mødet samme dag.

NYT:

Adgangsforhold i Taastrupgaard bliver også et emne til diskussion, da det adgangsforhold er blevet meget begrænset ved opførelse af byggepladshegn til NCC byggeplads.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 02. oktober 2024, Udsendt den 07. oktober 2024

Det bliver helt klart en stor udfordring for beboerne i Taastrupgaard, med alle de begrænsninger der er pga. af byggeplads. Vi må være forberedte på masse af beboere kommentar, da det er en væsentlig indgriben i det at være beboere i Taastrupgaard.

Vi arbejder på, at etablerer en asfalteret gennemgangssti mellem blok 74/76 og fodboldbanen ved Børnekulturhuset. Mere information om dette på AB-mødet.

Det er blevet en større udfordring at finde egnede genhusningsboliger og derfor godkendte styregruppe renovering af 2 større upshininger til en pris af 300.000 kr. Hvis dette ikke gøre kan renoveringen blive forsinket og det være væsentlig dyre, så derfor denne beslutning.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til efterretning

Beslutning

Der er afholdt styregruppemøde den 2. oktober 2024, hvor der blandt andet blev diskuteret placering af køkkener, som ikke er placeret helt logisk og praktisk ifølge Styregruppen. Dette er der blevet rettet op på og Styregruppen har godkendt plantegninger for hele etape 2 og 3

Facadeturnen var en rigtig god tur og gav rigtig mange og gode inspirationer. Efter en god og interessant snak, blev den champagnefarvet teglsten valgt som udgangspunkt, med en variation af andre farver, men samme materialer og ophængs system, var ønskeligt. Der arbejdes på et særskilt udtryk på Kvartershuset og der var AB specielt glad for den hvide facadesten som stod på højkant med riller.

Det er ganske overvældende så meget plads der kræves, for at få den store renovering i Taastrupgaard til at køre på skinner, men ved fælles hjælp fra Wissenberg byggepladsleder og vores drift er vi sikker på, at der kommer styr på udfordringerne inden udgangen af uge 41.

Her vil der samtidig bliver etableret en asfaltsti øst for fodboldbanen og en grussti vest for fodboldbanen, så det er muligt at kommer fra Taastrupgaards parkeringsvej til Høje Taastrupstien og Det Grønne Hjørne.

Transport og overkørsel af jord fra byggeplads areal til det grønne hjørne, giver også lidt udfordring for trafikken - både om morgenen og aften. Afspærringshegnet skal være afmærket til den cyklende og gående trafik, så hegnet kan ses i lys og i mørke. Dette er supervigtigt, da det ellers betyder at transporttilladelse inddrages.

Genhusningen i KAB og medarbejderne her i Taastrupgaard imødekommer mange urimelige krav og udfordringer fra beboerne – endog er nogle af Taastrupgaards medarbejder blevet truet af beboerne. Denne urimelige opførelse bliver der straks taget action på op på, via JURA og Kundechefen. AB og især bestyrelsesformanden, havde en meget klar holdning til denne problematik. Nultolerance overfor beboerne der udviser truende adfærd eller anden



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 02. oktober 2024, Udsendt den 07. oktober 2024

uacceptabel opførsel, og der ønskes hurtig sagsbehandling i KAB, så der ikke skal rykkes flere gange fra EK til KAB, for at få gang i sagerne.

03.02. - Pladdannelsen ved Blok 85 – Centerbygningen (gentagelse) (A)

Intet nyt herunder.

Der er nu udarbejdet et forslag fra Vandkunsten til Landsbyggefonden, som har en større pulje til sådanne projekter. Det er blevet et stort projekt, som er estimeret til 9 mio. kr. Dette forslag er sendt til Landsbyggefonden, og der forventes et svar i november måned 2024.

Hvis der tilsagn fra Landsbyggefonden til dette projekt, er der stadigvæk aftalt en egen finansiering på 2.6 mio. kr. og derefter 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 pladdannelse, 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., 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, men udført af ejendomschefen i samarbejde med lokale håndværker. Dette vil stadigvæk blive et attraktivt pladdannelsesprojekt, som nok skal blive smukt, hyggeligt og brugbart.

AB har forslået, at pladsen tager navn efter en beboer, som for nyligt er afgået ved døden, til Conny Berlings plads ❤️

Indstilling fra bestyrelsesmødet 6 11. sep. 2024

Det indstilles, at AB godkender A-punktet og navnet på pladsen

Seneste beslutning til afdelingsbestyrelsen:

AB godkendte A-punktet, samt vedtog at pladsen skal opkaldes Berlings Plads, hvis der er juridisk hjemmel til det. Dette undersøges EK til næste AB-møde.

Sidste nyt:

Forholdet er reguleret af Adresseloven (retsinformation.dk) og Adressebekendtgørelsen (retsinformation.dk)

Af bekendtgørelsens §3, stk.2 fremgår, at adressemyndigheden kan fastsætte vejnavne, mv, blandt andet for "private torve og pladser" og at adresselovens §2 fremgår, at adressemyndigheden er kommunalbestyrelsen.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 02. oktober 2024, Udsendt den 07. oktober 2024

Hvis vi ønsker at gå videre med projektet, skal vi henvende os til Taastrup Kommunes Plan og Byg-afdeling, By- og Miljøcentret.

Af kommunens hjemmeside kan vi se, at det er en Eva Kofoed, som har opgaven. Hun kan kontaktes på 43 59 12 82 eller på e-mail bmc@htk.dk

I ansøgningen vil JURA anbefale, at vi gør noget ud af at fortælle hvorfor pladsen skal have lige netop det navn.

Indstilling

Det indstilles, at AB beslutter om der skal arbejdes videre med ansøgning til HTK vedrørende pladsnavnet og godkender A-punktet

Beslutning

AB godkendte A-punktet og bad EK om at søge HTK om at pladsen kan få lov til hedde Berlings Plads.

03.03 – Sideaktivitetsselskabet (A)

Status erhvervsudlejning

Trods løbende udfordringer med at realisere erhvervsudlejning i Taastrupgaard, er der i de seneste 6 måneder sket mange gode fremskridt:

1: Socialudvalget i Høje-Taastrup Kommune har den 04.09.2024 godkendt ansøgning om myndighedsgodkendelse af oprettelse af erhvervsafdeling og sideaktivitetsselskab.

2: Landmåler har opmålt samtlige parterrelokaler, så vi har et præcist overblik over m² og kan udmatrikulere. Vi udmatrikulerer så mange lokaler som muligt nu, da dette bedst kan betale sig økonomisk. Men først, når lokalerne skal aktiveres, dvs. lejes ud, overdrages de til erhvervsafdeling og sideaktivitetsselskab. Således holder vi administrationsomkostninger mm. på et minimum.

3: Lejekontrakt med SOSU-H om lokalerne i nr. 211 og 213 er på plads og klar til underskrivning. Da det tager tid at udmatrikulere lokalerne pga. forskellige administrative sten på vejen, er kontrakten gældende fra 01.01.2025. Der er dog brugsret til lokalerne pr. 01.09.2024. der er tale om i alt 246 m². Lokalet i nr. 213 er blevet istandsat hen over sommeren. Istandsættelsen er finansieret med midler fra selskabets dispositionsfond (200.000 kr.) og suppleret med midler fra afdelingens driftsbudget (ca. 100.000). Omkostninger til istandsættelse sætter igen fokus på behovet for økonomi til lokalerne i forbindelse med realisering af erhvervsudlejning.

4: KATWI er i dialog med Høje-Taastrup Jobcenter og KAB Erhverv om lejekontrakt på de lokaler, som jobcentret anvender til fremskudt beskæftigelsesindsats. Det forventes, at der skal



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 02. oktober 2024, Udsendt den 07. oktober 2024

betales leje af lokalet fra 01.01.2025. Der er tale om udlejning af mellem 130 og 150 m² alt efter, hvor meget areal de ønsker at leje.

5: VUC har henvendt sig med henblik på leje af lokale i ca. 18 måneder med opstart fra januar 2025. De ønsker at benytte lokalet til undervisning af voksne, der ikke har en 9. klasseeksamen. Kursisterne forberedes til 9. klasse med henblik på at gennemføre eksamen. Det er således et initiativ, der 1:1 er rettet mod at få flere voksne i uddannelse, højne livskvaliteten for udsatte beboere og få boligområdet ud af regeringens liste over omdannelsesområder. KATWI fremviser to egnede lokaler den 30.09.2024: Et i prøveblokken og et i nr. 151 ved siden af Jobcentret.

6: Vi har etableret et midlertidigt samarbejde med Høje-Taastrup Jobcenter og I tråd med verden om etablering af syværksted i Prøveblokken. Projektet varer indtil december 2024 og har til formål at afprøve samarbejde og skabe mulighed for at Jobcenter og ITMv kan etablere et mere varigt tilbud i Taastrupgaard.

7: Samarbejdet med HTK, Provice, European Green Cities og Miljø- og EnergiCentret om udvikling af aktiviteter på Centerbygningen fortsætter og der arbejdes pt. på endnu en EU-ansøgning, som skal indsendes 15.10.2024. Derudover forventes svar fra Landsbyggefonden om midler til centerpladsen og de bygningsmæssige justeringer medio oktober 2024.

8: KATWI er sammen med KAB Erhverv ved at udarbejde stillingsopslag til rekruttering af medarbejder, der kan bidrage til at løfte erhvervsudlejningen fra 2025.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager alle A-punkterne til efterretning efter gennemgang

Beslutning

AB tog A-punkterne til efterretning efter gennemgang. Bestyrelsen anerkendte Katrine for hendes store arbejde med Sideaktivitetsselskab og forretningsmodel, så dette nye selskab kan blive levedygtigt mange år fremover.

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. - Afdelingsmødet 18. sept. 2024 (A)

Det var et hurtigt og meget udramatisk afdelingsmøde med historisk lav deltagelse. 13 lejemål var repræsenteret og heraf var de 6 lejemål fra AB.

Budget 2025 blev vedtaget enstemmigt, og det bør nævnes igen, at det er et budget med meget lav huslejestigning (1.37 %) og en ekstraordinær styrkelse af vores henlæggelser



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 02. oktober 2024, Udsendt den 07. oktober 2024

med over 14 mio. kr. Dette er faciliteret af en meget ansvarlig budgetstyring fra Ejendomschefen og en øgning af renteindtægterne samt effektivering af Landsbyggefondens tilskud til Taastrupgaard.

Den boligsociale helhedsplan for 2025-2028 blev også vedtaget enstemmigt. Mere om dette under det boligsociale punkt.

Indstilling

Det indstilles, at AB godkender A-punktet

Beslutning

AB godkendte A-punktet

04.02. - Økonomi (A)

Jeg forventer ikke at have en 30/9 kontrol klar til AB-mødet, men den vil blive eftersendt med konkrete og relevante kommentar fra Ejendomschefen.

Vi kan efterfølgende gennemgå 30/9 kontrollen på AB-mødet i november 2024.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punkter til efterretning

Beslutning

AB tog A-punktet til efterretning – og afventer resultatet til oktober.

04.03. - Brandsikringsrapport for Taastrupgaard (A)

Hele Taastrupgaard er blevet gennemgået brandteknisk, og det er blevet tydeligt, at rigtig mange brandsikringsetableringer ikke er tilstede eller ikke virker på grund af hærværk, slid og ælde.

Jeg anbefaler, at vi bruger det eventuelle overskud - der måske vil være i 30/9-kontrollen, bliver brugt på at rette op på de fejl og mangler der er beskrevet i risikorapporten der omhandler alle aspekter i brandsikring.

Vi forventer at udgiften indtil videre vil være i størrelsesorden ca.1 mio. kr.

Samtidig har EK iværksat en kampagne, hvor alle servicemedarbejder og medarbejdere fra EK vil deltage i opgangsbesøg, hvor alle vil være iklædt veste med teksten "Brandteknisk gennemgang". Vi vil være mindst 4 personer i hver opgang samtidig og prøve at få så mange beboere i tale samtidig og efterfølgende hænger billedmateriale op, som illustrerer hvad det er, som ikke er lovligt at opbevare i opgange, indgangspartier og på trappereposer.

Bestyrelsen er meget velkommen til at deltage disse dage, som primært vil være tirsdage.



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 02. oktober 2024, Udsendt den 07. oktober 2024

Vi håber, med dette initiativ, at vi kan bringe fokus på dette meget omtalte område i 2024, hvor både vedtagelse af ny husorden i foråret 2024 på afdelingsmødet, brandgennemgang af eksternt firma medio 2024, igen italesat på afdelingsmødet i september 2024. Alt dette har vist os, at det er et emne, som optager en del af beboerne i Taastrupgaard.

Indstilling

Det indstilles, at AB godkender A-punktet

Beslutning

AB godkendte A-punktet. AB besluttede, at overskuddet skal bruges på brandteknisk etablering i kælder og loftrum. Det er meget store arealer og bliver sandsynligt meget omkostningsfuldt, forventelige 1 til 1,5 mio. kr., men supervigtigt i forhold til beboernes sikkerhed og tryghed. Det er brandsikring af kælder og loftrum, hvor døre og brandskille rum ikke lever op til nutidens krav.

Der tages selvfølgelig højde for de blokke, som senere skal nedtages, så vi prøver at holde udgifterne nede.

Renoveringerne er superbesværlige, da materiale skal fragtes op på lofterne via stiger/brandtrapper eller ved at tage tagplade af taget og bringe materialer op på loftet denne vej.

AB synes, at beboerinfodagene vedr. brandteknisk gennemgang var en rigtig god idé og nogle AB-medlemmer vil også gerne gå med på disse brandtekniske gennemgange, som kommer til at forgå på følgende tirsdage: 19. november, 26. november og 3. december 2024. Brandteknisk gennemgangsdagene begynder i øst for Kulturhuset i Havekvarteret. Veste og materialer bliver uddelt på dagen. Efterfølgende udføres brandteknisk gennemgang i Bykvarteret og Havekvarteret.

04.04 - Svalegang renovering (B)

Arbejdet er færdigt meldt og gennemgået

Indstilling

Det indstilles, at AB tager B-punktet til efterretning

Beslutning

AB tog B-punktet til efterretning

04.05. - A- og B-ordning & husorden (B) Gentagelse

Det giver stadig er del udfordringer og meget arbejde, at få beboerne til at overholde den vedtagne vedligeholdelsesvejledning for A og B ordning, Husorden og bare almindelig ordentligt adfærd. Vi kører alle de sager, vi bliver bekendtgjort med, men det er yderst tidskrævende at indsamle beviser, videodokumentation, afholde samtaler med beboerne og i



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 02. oktober 2024, Udsendt den 07. oktober 2024

sidste ende aftale afdragsordninger, hvis der er tale om hændelser med et økonomisk erstatningsansvar.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager B-punktet til efterretning

Beslutning

AB tog B-punktet til efterretning

04.06. - Bi-målerprojekt (udskiftning af hovedmåler til bimåler i lejemål) (A)

Vi er endelig blevet færdig med projektgennemgangen vedrørende udskiftning af el-hovedmåler til bimåler, så vi kan bruge al vores produceret solcellestrøm i de enkelte lejemål. Mathias bliver EKs repræsentant i dette projekt, hvori Janne vil understøtte Mathias lige så snart, der er tale om afregninger med Brunata og Enyday, som bliver vores samarbejdspartner i forbindelse med beboernes afregninger og arbejdet med i at etablere en afregningsmodel, som vi også bruger til årsafregning af vand og varme.

Vi forventer, at projektet igangsættes primo november 2024, vil tage ca. 10 måneder at gennemføre og dermed afsluttes november 2025. Der vil være en del strømafbrydelser i hele området/Taastrupgaard, som selvfølgelig vil blive varslet på alle vores kommunikationskanaler. Første hele nye regnskabsår mht. aflæsning af elforbrug vil være i året 2026.

Indstilling

Det indstilles, at AB tager A-punktet til orientering

Beslutning

AB tog A-punktet til orientering. Vi informerer AB mere eftersom møderne afholdes.

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

BST har ingen punkter under deres punkt.

I forbindelse med godkendelse af Helhedsplanen 2025-2029 takkede den boligsocialleder AB for at bakke op, byde ind med ideer og være en værdig sparringspartner i opbygningen af den nye Helhedsplan. AB takkede tilbage med et "godt arbejde og godt gået"-skulderklap.

6. Afdelingsbestyrelsen – orienterer og fremlægger punkter til beslutning

06.01. – ABs Budget (B)

Vedhæftet ABs budget.

Indstilling

Det indstilles, at AB godkender B-punktet



TAASTRUPGAARD

Boligselskabet AKB, Taastrup, Møde den 02. oktober 2024, Udsendt den 07. oktober 2024

Beslutning

AB godkendte B-punktet

06.02. – Observeret dueslag i Det Grønne Hjørne

Der spørges til det oprettede dueslag i området ved Det grønne Hjørne? AB vil gerne have svar på, om der er specielle forholdsregler der skal tages hensyn til ved etablering af et sådant dueslag.

Som udgangspunkt er det ikke tilladt beboere at bygge i egen have uden tilladelse fra EK og det er slet ikke lovligt, at bygge på fællesarealer på eget initiativ. EK foreslår at varsle beboeren og efterfølgende at nedrive skur/dueslag.

Indstilling

Det indstilles, at Ejendomskontoret undersøger dette til bunds

Beslutning

EK undersøger sagen

Sidste nyt

Som udgangspunkt er det ikke tilladt beboer at bygge i egen have uden tilladelse fra EK og det er slet ikke lovligt at bygge på fællesarealer på eget initiativ. Ek foreslår at varsle beboer og efterfølgende at nedrive skur/dueslag.

06.03. - Evalueringsmøde af blok 85 – Set med beboernes øjne.

AB ønskede, at faciliterer et møde mellem AB og beboerne blok 85, da nogle beboere synes, det er svært at komme igennem med de klager og ønsker de har vedr. de ny boliger.

Desuden klager beboerne over nogle meget besværlige arbejdsgange, når noget skal repareres.

Terrassedørene har været et klagepunkt, siden de første beboere flyttede ind, og på nuværende tidspunkt, er der endnu ikke udført reparationer/indstillinger af terrassedørene.

Kvaliteten af de hårde hvidevarer, er der også stor utilfredshed med. Kvaliteten er alt for ringe i forhold til den kvalitet, som beboerne har på nuværende tidspunkt i ikke renoverede lejemål, og reparationer er utroligt besværligt og har en arbejdsgang på ca. 14 dage for reparation/udskiftning af fx et køleskab.

AB vil efter evalueringsmødet med blok 85, bede Styregruppen om at håndtere disse utilfredsheder på bedst mulige måde.