

A. Terrasser og træbeklædning

- i. **Terrasse, beklædning** - Der mangler procedure for vedligeholdelse af terrassebeklædning. Terrasserne er beklædt med algevækst, hvis man ikke renser dem. - Det bør overvejes, om der skal udfærdiges vejledning for rensning, og om afdelingsmødet evt. skal pålægge beboere vedligehold af terrasser, på samme måde som det er gældende for træfacader.
- ii. **Terrasse, beklædning** - Terrassebeklædninger er af dårlig kvalitet, og allerede meget medtaget, hvilket kræver hyppig udskiftning. - Domea mener ikke, udskiftningen af beklædning er hyppig. Se desuden nedenstående punkt.
- iii. **Terrasse, strøer** - Der er konstateret omfattende råd i underliggende strøer i (foreløbig) én terrasse. - Der er desuden observeret vand under flere terrasser, hvilket kan medvirke til råd. Domea foreslår ekstern gennemgang af terrasserne stand, hvorefter evt. vedligeholdelse/udskiftning kan medtages i DV-planen. Bestyrelsen bør tage stilling til, hvem der skal afholde udbedring af eksisterende terrasse, hvis dette er nødvendig i forbindelse med beboeres udvidelse af terrassen for egen regning.
- iv. **Træfacader** - Træfacaderne samler skimmelsvamp, der nødvendiggør hyppig rengøring. - Bestyrelsen bør holde øje med, om det oplevede problemer med skimmel på træfacaderne aftager ved udskiftning af MgO-pladerne. Det anbefales fra Domea SC ikke på nuværende tidspunkt, at der bliver foretaget yderligere prøver for evt. skimmel.

B. Udendørsarealer

- i. **Generelt** – Gennemgang af udendørsarealernes stand - Standen er generelt fint. Enkelte opgaver med nedsunkne chaussésten kan udføres på forårets arbejdsdag.
- ii. **Stensætning** - Stensætning ved fælles sti opad, jernkant skal sikres. - Den vurderes ikke for nuværende som værende farlig for beboere. Punktet bør inspiceres igen på næste markvandring.
- iii. **Flisebelægning, nedsænkning** - Flisebelægningen er sunket på fællesarealerne ved stræderne, mellem de to torve. - Der bør holdes øje med dette og evt. udbedres sammen med andet belægningsarbejde.
- iv. **Flisebelægning, vandsamling** - Fald i arealet gør, at der står vand ved regn på hjørnet af bed mellem Blok 5 og Det runde hus. Brosten omkring kloakdæksler synker - Der bør holdes øje med dette og evt. udbedres sammen med andet belægningsarbejde.
- v. **Belysning, generelt** – Er udendørsbelysningen tilstrækkelig. - Bestyrelsen vil vurdere, om vi har ordentlig belysning. Det kan være

op til alle beboere at vurdere behovet og stille forslag om anden belysning til afdelingsmødet.

- vi. **Belysning, fæstning** - Fællesbelysningen m.v. er fæstnet dårligt i jorden, flere er væltet. - Domea leverer til næste bestyrelsesmøde en udtalelse fra elektriker. Bestyrelsen bør overveje om en ny type lampe skal benyttes for fremtiden (evt. udskiftning af alle), eller om det bedre kan betale sig at udskifte de nuværende med samme model, når de går i stykker.
- vii. **Belysning, kabelføring** - Kabler til fælles el er blevet lagt uden beskyttelse og direkte i jorden. Ved starten af første strædet er der fundet problemer med den kabellagte belysning. Næste gang en leder får fugt/knækker skal alt graves op og skiftes. - - Domea levere til næste bestyrelsesmøde en udtalelse fra elektriker.

C. Haver og altaner

- i. **Generelt** - Fremstår haver og altaner generelt i ordentlig stand jf. husorden og haveregulativ. - Generelt fremstår afdelingen pæn. Der vurderes ikke at være væsentlige problemer med fx hensat affald eller lignende.
- ii. **Græsplæner** – Er græsplænerne vedligeholdt jf. haveregulativ, dvs. klippede og fri for ukrudt - Enkelte græsplæner fremstår uklippede og med voldsom ukrudtsvækst. Bestyrelsen vil senere tage stilling til, hvorledes dette skal håndteres internt i afdelingen eller gennem Domea.
- iii. **Hække** – Er bøgehækkene mellem lejemål klippede og i god stand. - Enkelte hække fremstår uklippede. Bestyrelsen vil senere tage stilling til, hvorledes dette skal håndteres internt i afdelingen eller gennem Domea.
- iv. **Hegn** – Er hegn tilstrækkeligt begrønnede jf. haveregulativ - Enkelte hegn fremstår uden den påkrævede begrønning. Bestyrelsen vil senere tage stilling til, hvorledes dette skal håndteres internt i afdelingen eller gennem Domea.

D. MgO-arbejdet

- i. **MgO-arbejdet generelt** - Er der områder Domea og bestyrelsen bør være særligt opmærksomme på ved afslutningen af arbejdet. - Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt, at der er områder der kræver særlig opmærksomhed, udover hvad der allerede er aftalt mellem Domea, ScandiByg, bestyrelsen og de blokansvarlige. Der opleves et godt samarbejde fra alle involverede. Det fungerer rigtig godt med blokansvarlige.

E. Nilan-anlægget

- i. **Radiatorer**- Radiatorer "auto-resetter" til 22 grader. Derved kan de ikke hjælpe fyret med at varme ejendommen hurtigt op (da de da skal indstilles flere grader over fyret). - Det kan overvejes, at de boliger, som særligt oplever problemer med kulde, får udskiftet radiatorerne til en anden model. Domea vurderer udgiften til dette til 6-8.000 per bolig

eksklusiv opsætning. DV-planen over 30 år kommer til at indeholde "udskiftning af radiatorer".

- ii. **Nilan-anlæg, bundplade** - Der er i afdelingen fundet to fejl ved nilan-anlæggets bundplader i vandtanken. Dette medfører, at skruer og selve pladen rustet væk med fare for vandskade. Det er også brugt forkert ventiltipe, hvor der kan lække vand ud. - Problemet afhjælpes pt. ved vandalarmer, der bliver tjekket ved det årlige eftersyn. Dette eftersyn udgør pt. en stor udgift for foreningen (fra dele af bestyrelsen er der tvivl om om udgiften står mål med arbejdsindsatsen), hvorfor Domea vil indhente alternative tilbud.
- iii. **Nilan-anlæg, ventiler** - Ventiler er ikke nødvendigvis korrekt indreguleret i forhold til boligtype og størrelse på de enkelte rum. - Det vurderes ikke, at der pt. er behov for en fælles indregulering af alle boligernes ventiler.
- iv. **Nilan-anlæg, ventiler** - Midlertidige ventiler i to boligtyper larmer. - Nye ventiler er fremsendt til afprøvning hos DBI. Når testresultatet foreligger adviseres beboerne og der vil blive lavet en udskiftning, så sagen forhåbentligt kan afsluttes indeværende år. Herefter vil NILAN-gruppen følge udviklingen.
- v. **Nilan-anlæg, ventiler** - Nilananlæggets ventiler er placeret i loftet (og ikke i riste i gulvet), hvilket bevirker at varmen har svært ved at nå ned i gulvhøjde. - Udgiften til udbedring af dette vurderes til at være så høj, at det kun vil være aktuelt ved en total udskiftning af varmesystemet.
- vi. **Blandingsbatterier** - Det er begrundet mistanke om, at der er projekteret for dårlig kvalitet af blandingsbatterierne. De går i stykker alt for hurtigt grundet Nilan-anlæggets varmtvands temperatur og i et omfang der er alt for stor til at være normal fejl. - Dette udbedres pt. ved udskiftning til en anden model. Domea har ligeledes meddelt, at det også løses ved afkalkning og nedsættelse af temperaturen på det varme vand i nilananlægget. Det henstilles til Domea, at Domea SC og ejendomsfunktionærer ikke må foretage regulering af nilananlægget. Bestyrelsen bør sikre, at Domea informerer deres ejendomsfunktionære om dette.

F. Bygningselementer

- i. **Gulve** - Gulve i boliger er af for dårlig kvalitet i forhold til en udlejningsejendom med mange ind- og udflytninger. Dette betyder at gulvene ikke kan renoveres tilstrækkeligt ved fraflytning, da slibelaget er for tyndt. - Bestyrelsen bør sikre, at fremtidige udgifter til vedligeholdelse og udskiftning af gulve er medtaget i DV-planen. Bestyrelsen kan overveje at fremtidige udskifninger af gulve bliver til en bedre kvalitet.
- ii. **Gulve, lak** - Lakken der er brugt på gulvene er for blød til at kunne beskytte gulvene tilstrækkeligt. - Domea mener ikke, der er kvalitetsmæssig forskel på den allergivenlige lak og andre. Bestyrelsen kan tage initiativ til at undersøge om lakering med en

mere hård lak er muligt. Dette vil muligvis kræver nedslibning af eksisterende lak med tilhørende slid på gulvets slibelag og højere udgift. Det er beboerens ansvar at vedligeholde gulvet, så i princippet er det beboerne, der skal lakere det.

- iii. **Døre, aluliste** - Alu/metal-listerne i alle dørene lever ikke op til krav om korrekt isolering. - Hvis vi skal have SC til at finde en bedre løsning, skal afdelingen betale for undersøgelse af problemet eller alternativt selv finde en mulig løsning.
- iv. **Døre, tætningslister** - Tætningslister på mange af de døre som havde problemer med at lukke er ved et-års eftersynet fjernet. Dette kan medføre et tab af isoleringsgrad. - Hvis der er problemer med træk ved dørene, skal man henvende sig til SC, som kan få det udbedret.
- v. **Døre, lukning** - Flere har problemer med døre som stadig ikke kan lukke trods skift af skiverne ved 1 års eftersynet. - Problemet vurderes som løst.
- vi. **Isolering** - Der er problemer med kolde gulve og/eller kuldebroer, sandsynligvis pga. manglende eller forkert isolering, huller i klimaskærme, fejl i samlinger af kassetter eller dampspærre. Ved teknikgruppens gennemgang havde størstedelen af de undersøgte stuelejligheder, disse problemer i et omfang der er kritisk. (7-13 grader på gulvet ved rørføringen). - Bestyrelsen eller afdelingsmødet kan tage stilling til, om der for afdelingens regning skal udføres yderligere test, der kan bibringe en løsning på ovenstående problemer.
- vii. **Kloakering** - Der er forkert fald på alle afløbene. Fejlen gør, at der opbygges slagger i begge afløb i baderum/køkken og derved opstår lugtgener. - Problemet løses ved hyppig vedligehold (rensning)

G. Generel drift samt opfølgning på sidste driftsmøde

- i. **Kvalitet og udførsel af Domeas ejendomsservice** - Gennemgang af procedure for udførsel af ejendomsservice. - Der opleves problemer med Domeas ejendomsfunktionærer. Der opleves mangel på dokumentation og overlevering af sager, hvilket er til unødige gene for beboerne. Ligeledes er kvaliteten af det udførte arbejde ikke, som det bør forventes. Bestyrelsen vil på fremtidige møder sikre, at Domea strammer op på deres procedure for ejendomsservice. Hvis man som beboer oplever gode og dårlige oplevelser, er man velkommen til at dele det med bestyrelsen@emblasgade.com og SC.
- ii. **Udvidelse af bagterrasser** - Domea vil udsende vejledning for at sikre, at terrasseudvidelserne bliver udført håndværksmæssigt forsvarligt ultimo uge 36. - Domea oplyser, at der ikke umiddelbart kommer nogen vejledning på trods af tidligere udmelding, da en sådan kræver yderligere undersøgelse af terrassernes konstruktionsmæssige stand og dræn. Domea foreslår ekstern undersøgelse af terrassernes stand.
- iii. **Udskiftning af ventiler** - Domea rykker for en løsning, men forventer først en udvikling i sagen henover efteråret. Status på dette - Domea

- oplyser, at nye ventiler er fremsendt til afprøvning hos DBI. Når testresultatet foreligger adviseres beboerne og der vil blive lavet en udskiftning, så sagen forhåbentligt kan afsluttes indeværende år.
- iv. **Etablering af vandhane nr. 2** - Bente (Domea) kontakter entreprenøren for alternativ løsning, og giver bestyrelsen besked senest tirsdag uge 36. Tilbud er indhentet, og behandles på bestyrelsesmøde. SC indhenter to tilbud yderligere.
 - v. **Solceller** - Bente (Domea) finder leverandør og aftaler serviceeftersyn i løbet af september eller oktober. Flemming er ved at undersøge. Desuden skal der ses på batteripakken, så det ikke kun har fælleslys til en time efter mørket.
 - vi. **Ind- og udflytning** - Domea har udarbejdet et skriv, der forklarer proceduren ved ind- og udflytning. -Bente (Domea) sender dette til bestyrelsen. - Informationen er tilsendt bestyrelsen. SC er åben for tilpasninger.
 - vii. **Konsekvenser ved manglende deltagelse i fællesarbejde** - Domea sender katalog over muligheder. Status på dette - Domea foreslår, at afdelingsmøde og bestyrelse tydeligere tager stilling til problematikken. Husstande, som ikke bidrage, kan registreres og efterfølgende meldes til administrator. Der vil herefter udsendes en påmindelse, evt. advarsel og i værste fald en opsigelse. Christian sender juridisk notat til bestyrelsen ang. almenbolig+-konceptet. Domea foreslår ligeledes at bestyrelsen kan deltage i ERFA-grupper sammen med bestyrelsen fra KAB. Det er ikke muligt at belønne aktive beboere andet end ved en mindre gave af symbolsk værdi eller gennem forplejning ved fx arbejdsdag. Bestyrelsen planlægge yderlige møde med Domea for drøftelse af dette.
 - viii. **Information ang. udsendelse af information fra Domea via bestyrelsesmailen** - Bestyrelsen har informeret vores beslutning om at bestyrelsesmailen udelukkende anvendes til at udsende mails fra bestyrelsen. For fremtiden står Domea selv for udsendelse af nyhedsbreve og anden information fra administrationen.

H. Planlægning af budgetmøde

- i. **Generel planlægning** – Dato, tid, mødested og deltagere samt deadline for DO og andet materiale. (Mødet afholdes tirsdag 3. december 15:30-18:30 hos Domea). Bestyrelsesmøde i november sender tilføjelser og forslag til SC senest 11/11.
- ii. **Tilbud på anlæggelse af fliser ved skur og ind mod Barndommens Land.** Tilbud er modtaget
- iii. **Specificering af blå og grønne timer** - bestyrelsen vil til budgetmøde gerne have en timespecifikation af forbruget af blå og grønne timer i afdelingen. - Domea leverer opgørelse af blå og grønne timer fordelt på hovedkategorier i god tid forud for budgetmødet.
- iv. **Rensning af indsug til nilan-anlæg** - Nilan-anlæggenes indsug bliver renses henover efteråret i forbindelse med MgO-arbejdet. Hvor ofte arbejdet skal udføres herefter, tages op på årets budgetmøde.