

**Referat for driftsmøde mandag den 2. marts 2020 kl. 18.00-19.30,
Emblasgade 129.**

Til stede: Michael, Bente, Helena, Magnus, Khaled (suppleant), Flemming (Domea)

1. **Valg af ordstyrer** - Bente
2. **Valg af referent** - Magnus
3. **Ændringer til dagsordenen** - Punkt 5f tilføjet, punkt 8a tilføjet, punkt 9 tilføjet, punkt 10 tilføjet, punkt 11a og 11b tilføjet.
4. **Fællesbelysning på stræder**
 - a. **Redegørelse over hvilke indmeldte mulige fejl på fællesbelysningen, der er blevet undersøgt, samt hvilke der evt. er blevet udbedret. (Domea)** - Kundechef Claus Robl skriver i en mail:

“Alle de fejl som der er blevet observeret og som er blevet indberettet til SCKBH de er blevet viderebragt til domea.dk byg, som derefter har videregivet dem til Scandibyg/entreprenør og rådgiver for MGO plade udskiftningen.

Der har indtil videre ikke været nogle fejl / svigt på fællesbelysningen som har peget på graveskader i forbindelse med MGO pladeudskiftningerne. Man har tidligere grav snittet / skadet nogle yousee/ TDC kabler og dem havde de selv opdaget og fik dem fikset.

De svigt og nedbrud som der opleves ude i forhold til terrænbelysningen kan desværre ikke henføres til MGO arbejdet.

Men vi indrapperer selvfølgelig fortsat hver gang der sker et nedbrud, som nogle mener kan hænge sammen med MGO arbejdet.

SCKBH har kendt til problemer med fællesbelysningen længe, og jeg har undersøgt hvordan og hvem som har haft sagen. Der har øjensynligt været problemer med terræn belysningen i flere år. Dette bekræftes fra tidligere ejendomsmestre og fra elektrikereren (Peter strøm)

Man har tidligere søgt at afhjælpe ved at sætte nye pærer i, da det ikke nyttede, for fejlen var tit at finde i tilslutningerne,

ledningerne, eller pga. lamperne var enten utætte eller knækket = dårlig kvalitet.

Ledningsnettet og ledningsarbejdet har også fra start været dømt som ikke håndværksmæssigt godt/ korrekt udført (dog ikke det samme som det var ulovligt). Blandt de forhold som elektrikerer har bemærket er at har samlet flere kabler end der er faser/ strøm til. Man har ikke lagt ledningerne i rør ej heller i stabilgrus, men man har bare lagt dem i den rå jord som bl.a. indeholder store og små skarpe sten, som kan skade ledningerne når tung belastning (eks. tunge arbejdskøretøjer) kører ovenpå dem. Selve lampen og montagen af disse er også mangelfuld og kritisabel, da vi har konstateret at de knækker let ved at man støder (let) ind i dem eller hvis man eksempelvis sætter en cykel op af dem så risikerer man også at de knækker eller bliver skæve eller vælter. Lamperne er ikke støbt med fundament men er blot sat ned i jorden = dårligt håndværk desværre ikke ulovligt. Jeg har hørt at lamperne også kan stå og gnave / skade ledningerne da de ikke står fast, pga. det manglende fundament.

b. Redegørelse over hvilke andre undersøgelser og/eller arbejder Domea har foretaget for at finde og udbedre fejl på

fællesbelysningen (Domea) - Kundechef Claus Robl skriver i en mail:

Senest så har Eddie (ejendomsmester) sammen med en elektriker været ude og tilse forholdene og han skriver følgende omkring lampetilslutningerne: at isoleringen på ledningerne, i kablerne til lamperne er helt forvitret og næsten forsvundet. Dette i sig selv forårsaget fejl. Dette skal udbedres ved at, vi skal op i alle lamper, fjerne et stykke isolering og krympe nyt på, måske forlænge kablerne, hvilket i sig selv godt kan tage noget tid.

"Eddies elektriker" mener jeg bekræfter en ting som jeg tidligere har skrevet om, det med at man har haft strøm/ faseangel den gang da man har etableret terrænbelysningen. Elektrikerer skriver: En bekymrende observation var at, nogle gange når gruppen udkoblede, så det ud til at hjælpe, hvis man udkoblede nabogruppen. Det betyder at der måske kan være blanding af installationerne på de to grupper. I sig selv kan det være utroligt svært at finde fejlen, da den i sagens natur kan være spredt ud på hele installationens to grupper.

Det nye i denne terræn belysnings sag er at man nu får disse relæ udfald / afbrydelser hyppigt - når det regner eller er fugtigt i vejret. Derfor har jeg fået sat nødbelysning op, i fredags på nedre stræde og i starten af af denne uge på øvre stræde. Disse strømafbrydelser relæ udfald, vurderer vi kan forklares med kortslutninger i ledningsnettet og ved lamperne. Årsagerne til disse afbrydelser vurderer vi skyldes de ovenstående problematikker, fejl og dårlige produkter fra start af, end det gravearbejde som der pt. foregår i forbindelse med MGO plade udskiftningen.

Men det er klart at alle observationer og fejl som sker imens det arbejde pågår det skal vi fortsat melde ind.

c. Plan over hvilke fremtidige arbejder Domea Servicecenter København har planlagt at påbegynde/har påbegyndt for at udbedre fejl på fællesbelysningen. Herunder forventet dato for påbegyndelse og afslutning.

(Domea) - Domea har aftalt med elektrikerens, at han kommer med en pris på, hvad det vil koste at trække et ca. 3 meter kabel og opsætning af en LED væglampe, fra lejlighederne og ud til skurene som alle ligger ud til stræderne. Det kan ikke siges på nuværende tidspunkt, om der er penge i 20/21-budgettet til at gennemføre denne løsning i fuld skala. Domea lagde op til, at man kunne udskifte 10-20 lamper årligt over fx 3 år. Det kan dog ikke garanteres, at denne løsning vil afhjælpe problemet, hvis den kun implementeres delvis. Domea har derudover ingen plan for drift og vedligehold af udendørsbelysningen.

d. Status på nødbelysning, herunder opsætning på øvre stræde. Evaluering af nødbelysningens placering. (Domea) - Nødbelysning er sat op på begge stræder. Den sidder pt. på ubestemt tid.

Bestyrelsen gjorde Domea opmærksom på, at nogle beboere var generet af placering af det ret skarpe lys, der er vinklet, så det lyser vandret (ind af vinduer) i stedet for ned på strædet. Domea mener, dette problem kan løses ved at sætte gaffatape på lamperne. Domea undersøger omkostningerne for afdelingen ved at have nødbelysning oppe, som herefter kan indgå i vurderingen af, hvilken løsning der er bedst.

e. Vurdering af om Domea Servicecenter København kan løse opgaven internt med egne folk, eller om der er behov for ekstern assistance. (Domea) - Det er brugt elektrikere udefra.

f. Konkret deadline for, hvornår afdelingens beboere kan forvente at fællesbelysningen igen fungerer på samme niveau som før

påbegyndelsen af MgO-arbejdet (hvilket vil sige en nedetid på 2-5% mod de i dag 70-90% nedetid). Desuden dato for nedtagning af nødbelysning. (Domea) - Domea kan ikke give en dato for, hvornår fællesbelysningen igen fungerer på et acceptabelt niveau. Domea kan ikke give en dato for, hvor længe nødbelysningen skal sidde.

- g. Positiv tilkendegivelse fra Domea Servicecenter København om, at de kan drifte og vedligeholde afdelingens fælles udendørsbelysning inden for det afsatte budget for hhv. den resterende periode 19/20 samt perioden 20/21. Er dette ikke muligt, da diskussion af behovet for at udarbejde nyt budget for 20/21 forud for afdelingsmødet d. 18. marts (Domea)** - Domea kan ikke give en positiv tilkendegivelse, om at de kan drifte og vedligeholde afdelingens fælles udendørsbelysning inden for det afsatte budget for hhv. den resterende periode 19/20 samt perioden 20/21.

5. Status på/plan for forårets øvrige anlægsarbejder

- a. Vand i beboerskure** - Scandibyg har oplyst, de ikke har ændret konstruktionen af skurene ved fjernelse af MgO-pladerne. Det vurderes derfor, at vandet hovedsageligt skyldes dårligt afløb fra skurtagene, enten grundet tilstopning, eller fordi konstruktioner på naboskure leder vandet forkert væk fra taget. Der gøres ikke mere ved problemet fra Domeas side. Beboerne og evt. Arbejdsdagen bør rense afløb.
- b. Yousee-kabler** - Fejlen vedr. overgravning af kabler er udbedret . Domea melder tilbage, om fejlen er udbedret ved splejsning eller ej, da dette har stor betydning for levetiden af det nye kabel fra 2018 som blev lagt i forbindelse med det nye anlæg.
- c. Status på vandhane** - Det er tidligere aftalt, at vandhanen skal være etableret ultimo marts. - Domea forventer stadig, at vandhanen er etableret senest ultimo marts. Evt. udgifter under 10.000 dækkes af indeværende budget. Flemming kontakter Helena for evt. møde med Det runde hus angående afregning af forbrug.
- d. Ny flisebelægning ved skur og på øvre stræde samt genopretning af nedsynkninger på nedre stræde.** - Er først planlagt i 20/21. Der er ingen nævneværdig besparelse ved at igangsætte arbejde ved skur nu. Det afsatte beløb, kr. 55.000, kan evt. bruges på andet mere akut vedligeholdelsesarbejde.
- e. Ventiler - igangsættelse af test** - Der er fundet to testpersoner. Domea kontakter disse direkte.
- f. Udskiftning af røgalarmer** - Bestyrelsen gøre Domea opmærksom på, at boligernes røgalarmer ikke må pilles ned, men skal vedligeholdes som boligens andre faste installationer samt også huske at skifte/teste D batteriet som sidder i den udover EL tilslutning.

6. **Information om almenbolig+ til nye tilflyttere fra Domea** (Helena) - Bestyrelsen har tilpasset Domeas skrivelse til nye beboere, så den er målrettet vores boligafdeling. Se bilag - Punktet udsættes til senere møde med kundechef.
7. **Planer for vejledninger/guides jf. træer, råderetskatalog mv.** (michael) Idéer og inputs til hvordan et forslag vedrørende dette kan formuleres. Vi er nysgerrige på eventuelle retningslinjer. - Bente kontakter selv Domea ift. evt. retningslinjer. Yderligere udsættes til senere møde med kundechef.
8. **Nilan eftersyn** -
 - a. **Procedure ved manglende tilbagemelding fra beboere** - Bestyrelsen sender reminder til beboerne om at huske at melde tilbage til DVKT. Såfremt DVKT ikke kan få adgang til en bolig, melder de tilbage til Domea, der sender påbud og varsel til beboeren. Herefter rekvireres låsesmed for beboerens regning.
 - b. **Udbud på nilaneftersyn** - Domea indhenter alternative tilbud til DVKT. Deadline er ved udsendelse af øvrigt materiale for budgetmøde ultimo 2020.
9. **MgO-arbejdet**
 - a. **Afslutning** - MgO-gruppen har indhentet dokumentation ang. fejl fra beboerne, som samlet bliver sendt til Domea, når de sidste blokke er færdige. Dette gør Bente, som ligeledes gerne vil deltage i byggesynet, når MgO-arbejdet afsluttes.
 - b. **Fællesskur** - Bestyrelsen skal tage stilling til evt. genetablering/etablering af grønt på taget. Bente melder bestyrelsens beslutning til Domea/Scandibyg.
10. **Træfacader** - De er med i DV-planen. Levetiden er måske kun 7-10 år. De står således overfor udskiftning i de kommende år. Vurderingen efter MgO-arbejdet er, at de stadig er i rimelig stand, selvom de visse steder er udsat for skimmelangreb.
11. **Evt.** -
 - a. Dato for næste driftsmøde aftales, når bestyrelsen har konstitueret sig efter afdelingsmødet.
 - b. Dette referat udsendes til beboerne sammen med referat fra bestyrelsesmøde afholdt 2/3