

Møde mellem bestyrelsen og teknikgruppen del. 2 d. 11/5 2021

Kenneth P: ordstyrer

Tilstede: Marie Faber (referent), Kenneth P (Teknikgruppen), Michael (Teknikgruppen), Kenneth Sand (bestyrelsen), Jacob (bestyrelsen) og Helena (bestyrelsen).

Vedrørende referatet:

Da referenten ikke er med i hverken bestyrelse eller teknikgruppe var det meget svært at forstå de mange referencer til sager, møder og personer, som blev nævnt. Af denne grund har jeg taget udgangspunkt i de formuleringer, der blev brugt til mødet og reformuleret det med mine egne ord i et forsøg på at indfange den centrale pointe, som jeg forstod den. Endvidere har jeg kontaktet Michael for at få hjælp til at forstå hvad der blev refereret til. Jeg regner med, at deltagerne til mødet vil kontakte mig, hvis de mener, jeg har misforstået noget eller lavet fejl.

Dagsorden/ indholdsfortegnelse:

Samarbejdet siden sidst	1
Belysnings Sagen	2
Mødet mellem Bestyrelsen og Domea SC (servicecenteret) 5/5 - 2021 og Guide om Almen bolig +	3
Ventil Sagen	4
MgO sagen	5
Afløb sagen	6
Blødgøringsanlæg	6
Møde med TMF	6

Samarbejdet siden sidst

Michael: Ved første del af nærværende møde d. 9/3-2021 mellem Bestyrelsen og Teknikgruppen drøftede vi at de aftaler, vi lavede i september 2020, om et samarbejde ikke rigtig var blevet overholdt. Aftalerne omfattede at bestyrelsen løbende skulle dele information med teknikgruppen og inddrage denne ved møder med Domea og andre samarbejdspartnere, således som det også blev bestemt ved afdelingsmødet i 2017. Teknikgruppen blev alligevel ikke indkaldt til seneste bestyrelsesmøde.

Michael vil derfor gerne sikre sig, at teknikgruppen ikke bliver glemt igen af bestyrelsen, når bestyrelsen holder det næste møde i kommende uge. Han er ked af, at teknikgruppen ikke har kunnet rådgive som påkrævet, fordi den ikke har været involveret. Teknikgruppen har først fået information fra bestyrelsen efter møderne er blevet holdt. Der var bl.a. et møde med Domea, som teknikgruppen gerne ville have været med til. Han mener, der kan have store økonomiske konsekvenser for foreningen, at teknikgruppen ikke har været involveret i tilstrækkelig grad.

Michael fortæller, at teknikgruppen har fået en vred mail fra bestyrelsesformanden, hvor der gives udtryk for, at teknikgruppen har været langsom til at svare, men han synes det omvendt er bestyrelsen, der er længe om at svare teknikgruppen.

Formanden giver udtryk for, at hun havde forstået, at ansvaret for at inddrage og bliver inddraget lå hos begge parter. Eksempelvis at teknikgruppen skulle sige til, hvis de så noget på dagsordenen for et kommende bestyrelsesmøde, hvor de mente, de kunne bidrage. Hun nævnte, at teknikgruppen bare skulle have skrevet, at de gerne ville med til sidste møde, så var de kommet med.

Formanden fortæller, at hendes opfattelse ikke var, at teknikgruppen skulle med til sidste bestyrelsesmøde, fordi det var et møde, hvor hun mente, de emner, der var på dagsordenen for mødet ikke krævede teknikgruppens medvirken. Hun er ked af, hvis teknikgruppen ikke har følt sig velkommen.

Det er formandens opfattelse, at bestyrelsen inddrager teknikgruppen, når det er relevant, og der er noget nyt. De havde ikke brug for rådgivning fra Teknikgruppen ved mødet med Domea, da mødet ikke handlede om at gå ind i specifikke sager. Hun oplever ikke at have skrevet nogen vred mail.

Kenneth S. siger at det er rigtigt, at det ved 1. del af igangværende møde blev besluttet, at Teknikgruppen skulle inddrages og medvirke ved bestyrelsesmøder. Han mener dog, det var legitimt, at Teknikgruppen ikke blev indbudt til det efterfølgende bestyrelsesmøde. Ifølge KS. kunne referenten fra teknikgruppen skrive referatet til tiden, så det var tydeligt hvilke aftaler, der var blevet indgået, herunder at teknikgruppen skulle med til kommende bestyrelsesmøder.

Kenneth S. fortalte endvidere, at bestyrelsens plan var at samle de ting, der var relevante for teknikgruppen, til udvalgte møder, så de kunne indkalde teknikgruppen til færre og samtidig mere relevante møder.

Formanden vil gerne vide fra Teknikgruppen, hvilke konsekvenser det kan have for boligforeningen, at gruppen ikke er blevet inddraget.

Michael siger, at det kan få alvorlige konsekvenser. 5 årsgennemgangen er ikke afsluttet, som Domea påstår over for bestyrelsen. Derfor er det stadig ikke afgjort, hvem der skal betale regningen for udbedringen af de af forhold, som foreningen har klaget over, og som Scandibyg ikke på nuværende tidspunkt har påtaget sig ansvar for. Konsekvenserne kan være, at regningen ender hos foreningen og at huslejen stiger. Det er netop de resterende punkter fra 5-årsgennemgangen, som skal tages op på "TMF-mødet", dvs. mødet mellem Teknik og Miljøforvaltningen (TMF), Domea, LLO, Bestyrelsen og teknikgruppen.

Michael siger, at en anden konsekvens af, at gruppen ikke er blevet inddraget er, at Teknikgruppen ikke har kunnet udføre den ved afdelingsmødet i 2017 betroede opgave, at rådgive bestyrelsen.

Formanden giver udtryk for, at hun hører Teknikgruppens budskab om, at bestyrelsen ikke har levet op til aftalen om at inddrage Teknikgruppen. Hun efterlyser om, der er mere, til punktet eller om der er andet, teknikgruppen vil sige under dette punkt.

Kenneth tilføjer, at teknikgruppen ønsker, at parterne fremadrettet inddrager hinanden og kommunikerer på en god måde. Således at der kan blive tale om et decideret samarbejde, herunder en fælles forståelse af hvad der arbejdes hen imod.

Belysnings Sagen

Formanden fortæller, at bestyrelsen besluttede at tage imod tilbuddet på ca. 80.000 kr eksklusive moms for at et ingeniørfirma kortlagde fejl og mangler ved belysningen samt en status. Dette arbejde er udført og der foreligger nu en rapport. Nu afventer vi tilbud dvs. hvad skal udskiftes, bevares osv. – hvad koster det.

Der er nedsat en Belysnings Gruppe, som kan udvælge løsning.

Kenneth Sand: Ingeniørfirmaet vil underlig nok ikke sige, hvem/hvad der har forårsaget skaderne - hvad der hhv. skyldes dårlige materialer og ødelæggelser ifm. MgO sagen.

Michael: Mener at det kan tolkes ud fra rapporten, at Domea og ingeniørfirmaet prøver at skjule, at fejlene kan relateres til MgO arbejdet, på trods af at der er 2-3 fejl, der klart kan relateres der til. Datoen for hvornår nedetiden på belysningen steg til 90% på det nedre stræde, er sammenfaldende med datoen for da man rykkede MgO arbejdet til nedre stræde.

Dertil er der bl.a. ulovlige installationer, dårlige samlinger, el- skabe der står dårligt, kabler der er blevet gravet over, og kabler der ikke er lagt dybt nok. Faktisk er samtlige fejl, som er beskrevet i rapporten til TMF også nævnt i ingeniørfirmaets rapport.

Kenneth: Undrer mig at MgO arbejdet ikke bliver nævnt af det undersøgende firma. Det virker ikke uvildigt.

Michael: Da drænpumperne og belysningen fejltagtigt er sat til samme relæ, har overspændingen i forbindelse med at belysningen gik ud og relæet slog fra forårsaget, at strømmen til pumperne også slog fra. Dette gav oversvømmede grave under huse, terrasser og dermed fugt i byggeri mv.

Michael: Under MgO arbejdet, blev pladerne taget ned fra svalegange og endevægge. Dette blev meldt til tilsynet dengang da de 90% nedbrud opstod af belysningen, og måske er Domea ikke gået videre med sagen som pålagt. Derfor skal der presses på både ift til TMF sagen og MgO sagen.

Kenneth Sand spørger formanden om bestyrelsen har behandlet MgO sagen andet end internt? Domea lavede 1 års gennemgangen selv, vi var ikke med til den. Domea syntes det var fint. Hvornår skal vi tage det op?

Formanden: vi afventer, hvad der bliver taget med fra den fejl- og mangelliste i relation til MgO - sagen, som vi har givet til Servicecenteret.

Michael: siger, at bestyrelsen skal sikre sig, at Domea melder problemerne hidrørende fra MgO-arbejdet til Byggeskadefonden (BSF) og problemerne fra 5 års eftersynet til TMF, da det er kun Domea som kan gøre dette. Det er vigtigt at få bekræftet, at Domea har indmeldt problemerne med belysningen til BSF. Hvis foreningen ikke indberetter når fejl opdages, kan man ikke klage på et senere tidspunkt. Michael foreslår, at bestyrelsen sender en mail til Domea Byg for at høre om de har indberettet alle de problemer til, vi har henvendt os til Domea.

formanden: spørger om Teknikgruppen vil formulere en mail, som de anbefaler at sende afsted til Domea Byg.

Aftale: Teknikgr. formulerer mail som bestyrelsen skal sende til domea vedr. Belysnings Sagen i forhold til om Domea har indberettet til byggeskadefonden.

Mødet mellem Bestyrelsen og Domea SC (servicecenteret) 5/5 - 2021 og Guide om Almen bolig +

Kenneth Sand: v. mødet med Domea d. 5/5 fik vi en guide fra Domea om det udvidede ansvar og opgaver som bestyrelsen i en Almen bolig + forening angiveligt har. Der står, at afdelingen skal selv stå for alt el-arbejde og vvs-arbejde – LLO synes ikke dette kan være rigtigt.

Michael: Domea har forpligtet sig som drift ansvarlig og kan ikke lægge det over på foreningen. Jytte Jensen, den tidligere chef for Domeas Servicecenter i København har underskrevet økonomisk klausul til TMF (hvor der står, at vi som Almen bolig + afdeling ikke har samme økonomiske råderum, som andre Almen Bolig +

afdelinger (fordi Domea står for vores drift)). Derudover har Domea pligt til at drifte og kan de ikke det, er det ulovligt jf. Almen boligloven.

Formanden: fortæller, at Domea hævder, at guiden om udvidet ansvar er fra 2013!!!!

Michael: Råder bestyrelsen til at være på vagt over for Domea, og ikke tage deres ord for gode varer. Det er groft at Domea sender sådan et dok. efter 8 år, hvor de har været driftsansvarlige og har haft en helt anden rolle end der beskrives i Almen bolig+ guiden.

Formanden: Servicecenterets personale udskiftes hvert ½ år, så der går, meget viden tabt af den grund.

Kenneth Sand: mener, det er politisk, at Domea har givet bestyrelsen guiden netop nu, og det mener LLO også. Vi har også fået mail fra Domea om, at vi selv skal kontakte en håndværker når der sker en skade og hvis det er under 20.000, skal vi selv betale!!!

Aftale: Den 17. Maj 2021 til mødet mellem bestyrelsen og teknikgruppen drøftes dagsorden for TMF-mødet og herunder Domeas Guide vedr. almenbolig+.

Michael: Domea har ikke kendt til vores koncept, siden de først sender guiden nu. Michael råder bestyrelsen til at afvise gyldigheden af guiden og henvise til, at Domea i Jyttes tid underskrev aftalen med TMF. Det er vigtigt, at bestyrelsen ikke indgår aftaler om - eller bestiller arbejde på de ting som er nævnt i TMF-rapporten, herunder skaderne fra MgO sagen, da vi ellers selv overtager alt ansvar, og ikke vil kunne gå efter at få dækket udgifterne andre steder fra.

Formanden: Mødet d. 5/5 2021– handlede derudover primært om markvandringen i november, hvor bestyrelsen og Domea var med.

Kenneth Sand: jeg har et løst referat fra mødet d. 5/5 2021, og det vil blive vendt på det næstkommende bestyrelsesmøde. LLO har svaret bestyrelsen at vi skal meget varsomme med at give nogen udmelding til Domea i relation til mødet d. 5/5 2021, da det kan binde i sidste ende.

Michael mener, det er vigtigt, at bestyrelsen er passiv over for Domea indtil TMF-mødet, da TMF, LLO skal indover de foreliggende og fremtidige driftsforsømmelser fra Domeas side. Domea kan ikke finde ud af at drifte en Almen Bolig + afdeling. De har vist, at de ikke kan almenbolig+ reglerne eller de normale regler. De har udleveret en guide i forsøg på at tilkendegive, at der foreligger en helt anden driftsaftale end de hidtil har opereret ud fra. Dertil skal bestyrelsen skal fortælle LLO om guiden og rådføre sig med dem og teknikgruppen. Domea har iøvrigt heller ikke de lovpligtige tegninger på vores byggeri liggende. Domea har undladt at tage bestyrelsen med til MgO-1- års markvandringen ligesom de undlod at gøre ved den årlige markvandring i 2018.

Formanden: der har været markvandring i november 2020, hvor bestyrelsen var med.

Michael: den markvandring i nov. 2020 var den årlige markvandring, men så mangler der stadig den markvandring i relation til MgO 1 års eftersynet. Fordi Domea ikke vil anerkende de fejl og mangler, der står i TMF-klagen, så medfører det, at de drifts - og vedligeholdelsesplaner (som igen danner grundlag for budgettet), som de lægger, ikke vil være retvisende.

Aftaler: referat af driftsmødet efter markvandringen nov. 2020 og tilhørende fejl- og mangelliste sendes til Teknikgruppen med henblik på at se, hvilke fejl - og mangler, der er registreret.

Ventil Sagen

Michael: Har et skriv fra Scandibyg og et fra LLO omkring ventil sagen.

Kenneth: De udskiftede ventiler er uacceptable. Når en given ventil udskiftes, skal den kunne gennemblæse på samme måde som den gamle.

Problemerne opstår fordi de sker et tryktab ved den nye type ventil. Der skal i øvrigt være en spjældmotor, og det er der ikke. Ventilerne er ikke bygget til danske standarder. Derfor er der fortsat øget brandfare pga de uegnede ventiler. Producenten erklærer også, at deres ventil ikke lever op til danske brandkrav.

Michael: Lars fra DVKT har nævnt – at ventilerne enten blæser for meget el. for lidt – ift. størrelsen af rummene. Så enten kan man få det pisse varmt eller pisse koldt. BYgningsreglementet er således ikke opfyldt og der er fortsat også øger brandfare. Ventilerne lever ikke op til de krav som er for boligen, og derfor er boligens “medfødte” måde at regulere temperaturen på, sat ud af spillet.

Formanden: vi bad ved mødet d. 5/5 2021 Domea om at undersøge, om forsikringen kan godkende den nye ventil.

Kenneth Sand: Har hevet og slidt for at få forsikringspapirer. Vores forsikring er superdyr pga. de ventiler. Jeg er ved at undersøge om det er muligt at få en ekspert ud og vurdere om der er brandfare eller ej. Det koster 40.000.– og der er også spurgt til om forsikringsselskabet kan sætte præmien 200.000 ned og give os normal en selvrisiko.

Michael: I den gl. bestyrelse, fik vi at vide at forsikringens præmie og selvrisiko var sat ned til den normale igen i 2019. Mener der ligger korrespondance med Jytte om det, da der under ventiludskiftningen også er blevet lavet ulovlige ændringer på andre ting i vores boliger. Bestyrelsen må da være informerede om, hvad vores forsikringsudgifter er efter på baggrund af deres drift- og budget møder.

Kenneth Sand: Vores forsikring er stadig den samme.

Kenneth: Det er utilfredsstillende med 2 ½ år uden en løsning på ventilproblematikken og dermed med kompromitteret brandsikkerhed!!!

Kenneth Sand: jeg er ved at finde ud af noget om vores pullerter.

Michael: Har vi betalt for meget til forsikring pga. Domea. Det er bestyrelsen nødt til at undersøge også.

Det var da nr. 117 fik skimmel i 2018 – at vi fandt ud af det med ventilerne. Dvs. for snart 3 år siden og med en selvrisiko på 1 mil på hver skade!!!

Kenneth: Teknikgruppen har dialog om ventil sagen og brandsikkerheden kørende med en konsulent fra Scandibyg. Teknikgruppen afventer at høre fra DVKT, så fortsættes korrespondancen.

Aftale: Teknikgruppen og bestyrelsen tilkendegiver over for hinanden når de får mails vedr. ventil sagen og hvem der videre har ansvaret for sagen generelt.

MgO sagen

Michael: I MGO-sagen har bestyrelsen ikke været med på gennemgangen. Bestyrelsen har ikke fået tilbagemelding fra Domea fra MGO-1-årsgennemgangen, og Domea har heller ikke forholdt sig til beboernes egne klager i forbindelse med MgO-sagen. Det ser ud til at det samme mønster gentager sig i TMF-sagen.

Kenneth: Bestyrelsen har fået at vide mundtligt, at der ikke er nogen indsigelser fra Domea på nogen af klagerne.

Afløb sagen

Michael: Nilananlægget fungerer ikke korrekt pga. det fejlbehæftede afløb (forkert fald på hovedafløbet). Derfor har vi i de sidste par år set en del af bakterieskader og skimmelskader.

Kenneth: dertil er der problemer med, at afløbene fra Nilan Anlægget pga fejlen skal renses med klorin for at modvirke bakterieskader og skimmelskader.

Jakob/ Kenneth S: Hvis man har sat klorin frem, vil DVKT gerne skylle.

Michael: Vi er i gang med at opdatere en vejledning til folk omkring udskiftning af filtre i Nilan anlæg og emhætte. Der er store problemer med at folk bruger de blå filtre fra DVKT i emhætten. Folk er ikke klar over, at de selv skal skifte filtre 4 gange om året i deres Nilan anlæg. De tror det er nok, at DVKT gør det for dem 1 gang om året. Så der er en masse der skal forebygges ved at informere beboerne.

Helena: Bestyrelsen vil holde møde om udarbejdelsen af en mail til beboerne om at de skal huske at skifte filter. De vil i mailen opfordre til, at man ved tvivl spørger Nilangruppen eller ens nabo. På næste møde bestyrelsesmøde bliver der set på, hvilke andre servicemeddelelser der skal ud til beboerne.

Jakob: foreslår at bestyrelsen sætter et mailprogram til automatisk at sende servicemeddelelser ud.

Formanden: er det ikke en ide, at bestyrelsen sender en reminder ud med de andre mails, vi alligevel sender ud til beboerne. Det har vi ikke været gode nok til.

Michael: Det råd jeg giver normalt er, at man i sin kalender skal oprette en påmindelse om, hver 3. måned afkalker sine maskiner, skifter filter i Nilananlægget, tilsætter afløbsrens i køkken og bad samt tilsætter klorin i afløb på Nilananlægget.

Blødgøringsanlæg

Kenneth Sand: Vil Teknikgruppen tage stilling til om et afkalkningsanlæg fra BWT vil være en god ide?

Michael: det kan ikke betale sig. Den gamle bestyrelse og Teknikgruppen har allerede undersøgt dette med en konsulent for år tilbage. I 2018 fik vi at vide at vandværkerne fra 2022/2023 kommer til at levere blødgjort vand til husstandene. Dertil er det meget lidt, lokale anlæg vil kunne gøre, kontra det centrale, der er i vente. Lokale anlæg vil også betyde en mer-betaling på tabs til et sådant anlæg på 100-200 pr måned pr hus.

Aftale, teknikgr. Undersøger vedr. blødsig. igen for at se om noget har ændret sig.

Møde med TMF

Michael: Det er vigtigt vi får taget et møde mellem bestyrelsen og teknikgruppen inden TMF-mødet for at lægge en fælles slagplan. Thomas fra LLO – foreslog at vi lejer det normale lokale til at holde mødet. Det er os (bestyrelsen og teknikgruppen), 3-4 fra LLO og TMF samt nogle fra Domea, der kommer til mødet.

Aftale : Marie undersøger om vi kan låne Askovfondens Cafe ons d. 19/5 kl. 14-20 til TMF-mødet.

Aftale: D. 17/5 2021 er der møde mellem bestyrelsen og teknikgruppen. Inden mødet skal alle skimme overskrifterne og under overskrifterne i det 65 sider dokument. Den 17. afsætter bestyrelsen 1 time fra 19-20 til at ajourføre sig med teknikgruppen omkring TMF-klagen, ligesom det blev forsøgt i september

2020. Teknikgruppen læser TMF-klagen grundigt inden TMF-mødet. Dog bør bestyrelsen også på dette tidspunkt have læst TMF-klagen.

Sand: Hvem tager dokumentation med beviser på driftssvigt med til TMF-mødet? f.eks. det referat fra Mødet d. 5 med Hjorthøj fra Domea, driftsleder i servicecenter.

Michael: Pas på. I må for alt i verden ikke *ringe* til nogen, men i skal sørge for, at have alt kommunikation på skrift.

Den dokumentation, som den gl. bestyrelse har indsamlet på udbedringer, f.eks. af en terrasse med byggefejl, er netop på skrift.

Domea har ikke videregivet dokumentation til bestyrelsen i de tilfælde hvor, der har været eksterne Håndværkere og vurdere hvordan en given fejl eller mangel skal rettes.

Domea skal underrette bestyrelsen, når der er sådanne sager, det er en del af driftsaftalen.

ift. Udbud på nilan, så viser korrespondancen, at Flemming Hjort fra Domea sagde, at vi skulle have 3 i udbud. Og der har været taget lange møder om dette med den gamle bestyrelse, nilan gruppen og domea uden at det førte noget med sig.

Aftale, Teknikgruppen laver en powerpoint og står for fremviser på mødet.

Michael: i bund og grund mangler der tilstandsrapport på vores byggeri . Efter det kommende møde d. 19 / 5 2021 vil TMF, hvis der er fortsat uenighed mellem os og Domea, højst sandsynligt gå ind i sagen og se på det med deres fagfolk. Der er sket løbende brud på driftsaftalen, almenboligloven osv. fra Domeas side. Noget af vores dokumentation på Domeas driftsvigt vil skulle sendes efterfølgende. Vi har allerede lagt meget op, men vi har ret mange yderligere eksempler.

Kenneth Sand: ved mødet d. 5/5-2021, blev det fortalt af Domea, at bestyrelsen selv skulle kontakte håndværkere mm. for udbedring bl.a. på tagrender.

Michael: I skal passe på med selv at kontakte håndværkere, for så hæfter vi selv økonomisk. Vi skal lade Domea ordne det jf. vores specielle driftsaftale (den økonomiske klausul som Jytte fik gennemført og som afviser fra d normale almen bolig + regler) med Domea.

Igen, sætter vi selv udbedring eller aftaler i gang inden TMF ser på det, hæfter vi som afdeling. Det er potentielt over et trecifret millionbeløb. Til sammenligning kostede boligerne kun 270 mil. Derfor er det også vigtigt at Teknikgruppen og LLO som vedtaget på afdelingsmødet i 2017 har en fremtrædende rolle i forhold til disse sager, da de er for svære for en frivillig bestyrelse at håndtere.