

Møde angående samarbejde, samt færdiggørelse af mangler fra 5 års gennemgangen, på baggrund af bestyrelsens klager. Dagsorden er sammensat af Thomas Sørensen fra LLO, med input fra kundechef Jytte Jensen fra Servicecenter København (SC)

I mødet deltog:

Emblasgade's bestyrelse:

Michael Penther, formand

Magnus Børlum Kiilerich, medlem

Bente Adler Hansen, medlem

Emblasgade's teknikgruppe:

Claus Gulstad,

Kenneth Åge Petersen,

Nicolai Enevoldsen,

LLO: Thomas Sørensen, byggeteknisk medlemsrådgiver

Boligselskabet Domea København: Villy Brejning, formand

Domea.dk: Christian Fries, regionsdirektør

Domea.dk Byg: Peter Hjorth, projektleder

Servicecenter København:

Jytte Jensen, kundechef

Kim Søndergaard Kristensen, driftsleder

Bente Christiansen, drifts koordinator

Servicecenter  
København  
Roskildevej 39,3.  
2000 Frederiksberg

sc.koebenhavn@domea.dk  
Tlf 76 44 43 00

23.05.2019  
Rev. 23-05-2019  
Side 1/6

### **Dagsorden – Møde 8. april 2019, Servicecenter København**

1. Valg af referent og ordstyrer.
2. Oplæg omkring samarbejdet mellem parterne (Jytte Jensen)
3. Oplæg omkring afdelingsbestyrelsens rolle (Jytte Jensen)
4. Generel status på 5 års gennemgangen. (hvor langt er den i processen, hvordan ser det ud med at få lavet manglerne)
5. Domeas holdning til Byggeskadefondens Rapport og anbefalinger/anmærkninger
6. Kuldebroer/utætheder i etageadskillelsen i specielt stuelejemålene. (hvad skal der gøres ved dem?)
7. Nilanfyrets konstruktionsløsninger, virkningsgrad og drift problemer.
8. Udvendige Døre og vinduer i boligerne. (lydgener, kuldebroer, gå på i karmene, måske kassetterne bevæger sig?)
9. Termiske Indeklimagener som opstår ved kombination af de 3 ovenstående punkter. (Thomas Sørensen)
10. Dræn og afvandrings problemer samt årsagssammenhænge. (hvad bliver gjort for at rette op på det)
11. Status på udskiftning af MGO pladerne, samt udskiftning af den skimmelramte træbeklædning.
12. Udkast til kommunikationsveje fremover mellem afdelingsbestyrelsen og Domea.
13. Status på skimmelsagen i 117 - 115, samt udforme forslag til fremtidig aktionsliste ved lignende sager.
14. Aftale en eventuel opfølgning på ovenstående samt eventuelt?

23.05.2019

Rev. 23-05-2019

Side 2/6

**1. Valg af referent og ordstyrer**

Thomas Sørensen fra LLO blev valgt som dirigent og Bente Christiansen fra SC blev valgt til at skrive et stikordsreferat

**2. Oplæg omkring samarbejdet mellem parterne, (Jytte Jensen) samt****3. Oplæg omkring afdelingsbestyrelsens rolle (Jytte Jensen)**

Jytte Jensen ønskede at få drøftet disse punkter for at få rollerne defineret. Emblasgade er både en bolig + men også en almindelig afdeling.

Magnus Kiilerich og Bente Adler har været på kursus hos Tinus. Der var ros for kurset. Fra start var det et andet koncept, da KAB's afdelinger selv bestiller ydelser. Dette kan ikke lade sig gøre i Domea regi. Ansvar for afdelingen ligger hos ejeren, som er Boligorganisationen. I andre afdelinger er der også etableret grupper, der varetager forskellige opgaver, primært indført for at forhindre huslejstigninger. Det er positivt med en meget engageret bestyrelse og velfungerende arbejdsgrupper.

SC oplever, at der har været en noget anstrængt kommunikation, med rigtig mange og meget lange mails, med bestyrelsens afvisning på afvisning, til tider i en ikke helt ok tone. SC oplever også at bestyrelsen kommunikerer med samarbejdspartnere. Det er oplevet at samme "klage" mail er sendt til flere samtidigt, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

Bestyrelsen oplever derimod, at SC ikke tager deres henvendelser/kommentarer/bekymringer alvorligt. Bestyrelsen mener ikke, at SC rent fagligt forholder os til deres bekymringer. Bestyrelsen ønsker mere konkrete svar og detaljerede oplysninger.

Christian Fries mener, det kan skyldes forskelle i serviceforventninger, samt hvilket niveau, vi skal reagere på.

Michael Penther nævnte, at det var en tidligere driftsleder, der havde bedt bestyrelsen om at kommunikere direkte med samarbejdspartnere. Jytte Jensen forklarede, at det ikke må forekomme. Kommunikationen skal ske gennem SC.

Efter flere eksempler, blev der enighed om at tegne en streg i sandet og se fremad, alle rundt om bordet ønsker principielt det samme.

Hensigtserklæring: Bedre kommunikation, en fast kommunikationsvej og jævnlige møder.

**4. Generel status på 5 års gennemgangen. (hvor langt er den i processen, hvordan ser det ud med at få lavet manglerne)**

Peter Hjorth forklarede hvordan processen har været omkring 1 års og 5 års mangelgennemgang. Domea erkender, at denne information kunne have været bedre og mere direkte.

Peter Hjorth oplyste at entreprenørens garantiperiode udløb 29/4 2018.

SC rundsendte et par skitser, der viser processen samt antal indmeldte fejl pr. lejemål. SC mente ikke omfang og antal retfærdiggør de mange klager. Der er en stor del, der ikke har meldt fejl ind. Bestyrelsen ved Michael Penther mente derimod, at skitserne var spild af tid og uden betydning.

Bestyrelsen har beklaget sig over, at de prøver/test der har været iværksat, ikke har været grundige nok. Bestyrelsen har selv foretaget

forskellige test, som de mener bør retfærdiggøre, at der skulle lavet flere og bedre test. Peter Hjorth forklarede, at resultaterne af de gennemførte test er godkendt af rådgiveren Dominia og af Domea Byg. Det er ikke muligt at forlange flere og andre test.

23.05.2019

Rev. 23-05-2019

Side 3/6

Hvis byggeriet lever op til lovgivningen samt det udarbejdede byggeprojekt (som er baggrund for byggetilladelsen) så er der ingen mulighed for at forlange, at entreprenøren eller underleverandører skal foretage ændringer eller betale for flere test.

## **5. Domeas holdning til Byggeskadefondens Rapport og anbefalinger/anmærkninger**

Peter Hjorth forklarede nogle af de specielle regler, der er for støttet byggeri. KAB, som har opført flere ejendomme efter samme koncept, har deltaget i opførelsen samt stod for 1 års gennemgangen inkl. mangeludbedringen.

Dominia har været rådgiver i forbindelse med 5 års mangelgennemgangen ligesom Domea byg har deltaget. Der bliver udelukkende forholdt sig til egentlige byggetekniske skader. Det er ikke muligt at forholde sig til brugerønsker og uhensigtsmæssigheder, som kunne være tænkt anderledes ind i projektet under projekteringsfasen.

De krav, der rejses overfor entreprenøren, skal være rimelige og udbyttet skal stå i forhold til omkostningen.

Thomas Sørensen siger, at det er sådanne svar og forklaringer, som bestyrelsen har efterlyst.

Hvis afdelingen ønsker flere/andre typer undersøgelser og test, så vil det blive afdelingen, der kommer til at betale for dem.

-Statusnotat, 18/3 2019, fra Scandibyg vedr. 5- års eftersynsrapport er vedlagt som bilag

## **6. Kuldebroer/utætheder i etageadskillelsen i specielt stuelejemålene. (hvad skal der gøres ved dem?)**

Rådgiverens kommentarer til bestyrelsens indmeldte fejl og mangler, se vedlagte 2 notater fra Dominia:

-Afdelingsbestyrelsens oplyste fejl og mangler, rev. 21/6 2018

-Statusnotat, dato 04-04-2019

## **7. Nilanfyrets konstruktionsløsninger, virkningsgrad og drift problemer.**

Nilananlægget var indreguleret fra start, og selv om ventilerne skiftes kan vi ikke kræve, at entreprenøren skal stå for en total indregulering igen.

## **8. Udvendige Døre og vinduer i boligerne. (lydgener, kuldebroer, gå på i karmene, måske kassetterne bevæger sig?)**

Se de vedlagte notater fra Dominia

## **9. Termiske Indeklimagener som opstår ved kombination af de 3 ovenstående punkter. Ved TS**

Se kommentarer under punkt 7

THS LLOH informerede:

Konklusion på punkterne 6,7,8,

Jeg har på mine besigtigelser i Emblasgade kunne konstatere at ovenstående punkter og årsagen til at specielt stuelejlighedernes manglende

komfort temperatur skyldes, at man har placeret varmeindblæsningen fra nilanfyret i loftet, sammenholdt med store vinduespartier som nogen steder er utætte og med indbyggede kuldebroer i form af alubundstykker, samt en gulvkonstruktion der i praksis er klimaskærm med direkte påvirkning fra udeluftens temperatur og varmetab til følge. Endvidere har jeg ved selvsyn konstateret træk med kold luft fra stikkontakter i midtervæggen i nogle boliger som tyder på utætheder som trækker falsk luft via klimaskærmen eller andre utætheder. Fodkilden på badeværelserne og på gulvet i teknikskabet er i vinterperioden, er så lav i vinterperioden at der er risiko for kondensdannelse, selv i boliger med et helt almindeligt til tørt indeklima. Uanset om ovenstående er en mangel eller sådan som bygherre har ønsket sine konstruktioner ligger der nogle valg til håndteringen af det fremover.

Emblasgade er bygget med et stor anvendelse af organiske materialer og det gør konstruktionerne mere ømfindige over for fugt og vand i konstruktionerne.

#### **10. Dræn og afvandrings problemer samt årsagssammenhænge. (hvad bliver gjort for at rette op på det)**

Se de vedlagte notater fra Dominia og ScandiByg

#### **11. Status på udskiftning af MGO-pladerne, samt udskiftning af den skimmelramte træbeklædning.**

Peter Hjorth forklarede at det er ByggeskadeFonden, der har sagen (og beslutter omfanget af udskiftningen, samt foretager løbende kontrol) og dækker ca. 95 % af omkostningerne. Peter Hjorth, Domea Byg er projektleder og vil følge projektet. Rådgiver på projektet er arkitektfirmaet Friis Andersen, ved projektleder Søren Ibsen, som ligeledes vil følge projektet.

Alle facadeplader nedtages og genanvendes. Der er taget prøver af facadebrædderne, ved terrasserne. Forekomsten af salte vurderes af ByggeskadeFonden og brædderne genanvendes om muligt. MGO plader i skurene skiftes.

Det fælles skur er opført af beboerne, og derfor er det beboerne, der skal sørge for rydningen.

Det er et omfattende projekt, og det kan ikke ske uden gene for beboerne. Peter Hjorth opfordrede til at være imødekommende og at beboerne selv tager hånd om privat inventar/planter ol.

Thomas Sørensen mindede om, at beboerne skal gi håndværkerne den plads de har brug for. Håndværkerne har ikke tid til specielle hensyn i sådan en sag.

#### **12. Udkast til kommunikationsveje fremover mellem afdelingsbestyrelsen og Domea.**

Jytte Jensen udleverede en skitse, som inspiration for fremtidig kommunikation.

-Skitse vedlagt.

SC skal blive bedre til at kommunikere og forklare f.eks. hvordan klagesager skal håndteres og klares over driften.

Christian Fries forklarede, at dette ikke er et specielt tilfælde, man må acceptere at pris og kvalitet hænger sammen. Når eksperterne siger, at det ikke kan ændres, så må bestyrelsen også acceptere det svar.

23.05.2019

Rev. 23-05-2019

Side 4/6

23.05.2019

Rev. 23-05-2019

Side 5/6

De svar, der er givet i dag, burde være delt med bestyrelsen tidligere.

Villy Brejning vil altid møde op til et møde og drøfte eventuelle problemer, han opfordrede til at afdelingsbestyrelserne bruger deres medlemmer i organisationsbestyrelsen. Det er så vigtigt, at vi kommunikerer. Kommunikationen skal være bedre, og det bliver den også.

Michael Penther svarede, at der stadig er problemer, som ikke er løst.

Christian Fries siger, at vi bliver nød til at forholde os til de faglige rapporter, men tilføjer, at bestyrelsens pt. store mistillid skal genoprettes.

### **13. Status på skimmelsagen i 117 - 115, samt udforme forslag til fremtidig aktionsliste ved lignende sager.**

Bente Christiansen fortalte om forløbet samt status på den langvarige skimmel- og vandskadesag, samt lidt om problemerne i forhold til forsikringsselskabet. Da lejere endelig, efter et alt for langt genhusningsforløb, kom tilbage til sin lejlighed, oplevede familien stadig problemer. Forsikringen afviste, at der kunne være noget galt. SC besluttede at få et andet firma til at tage prøver, som viste at der var et forhøjet fugtighedsniveau i etageadskillelsen. Firmaet har konkluderet, at den første udbedring ikke har været grundig nok. Skaderne er udbedret, men desværre har der været forviklinger og problemer med håndværkerne, som iflg. lejeren har svinet unødigt. Lejeren har klaget til beboerklagenævnet over forløbet. Forsikringen vil stadig ikke at dækket udgifterne. De forlanger, at der skal tages en referenceprøve i en anden lejlighed til sammenligning. Det har desværre endnu ikke været muligt at finde en lejer, som er villig til at lægge hus til en mindre "destruktiv" referenceprøve.

Forklaringen medførte en snak om hvornår og hvor ofte vi skal iværksætte undersøgelser for skimmel. Det er en bekostelig undersøgelse, som afdelingen ikke får dækket af forsikringen, med mindre forsikringen vurderer, at der er et reelt behov. Selvfølgelig skal en bekymring tages alvorlig, men skal der ikke lidt mere end en bekymring? Spørgsmål der ikke findes entydige og lette svar på. SC's holdning er, at der skal være en begrundet mistanke inden vi pålægger afdelingen en stor ekstraudgift.

### **14. Aftale en eventuel opfølgning på ovenstående samt eventuelt?**

Det blev aftalt, at vi holder møder f.eks. hver anden måned på afdelingsbestyrelsens opfordring. Næste møde ultimo maj.

Michael Penther bemærkede, at der ikke var blevet holdt markvandring i år. SC svarede, at det har været en undtagelse, og vil ikke gentage sig.

#### **Eventuelt:**

Det blev drøftet hvor mange penge de forskellige grupper kan bruge. Beløb skal afsættes i budgettet og besluttes af afdelingsmødet. Eventuelle indkøb foretages via SC og med en rekvisition.

Hvis en lejer oplever at ha' et utæt vindue, eller andre konkrete problemer, så skal det meldes ind til driften (SC).

Hvis LLO siger, at der er utætheder og BYG siger at det er OK, så kan løsningen være at fremlægge et løsningsforslag på et afdelingsmøde. Kuldednefald omkring vinduer kan løses på samme måde. Det er

afdelingsbestyrelsen, og afdelingsmødet, der kan påvirke den langsigtede vedligeholdelsesplan.

23.05.2019

Rev. 23-05-2019

Side 6/6

Tak for et godt og konstruktivt møde.

/Bente Christiansen