

Referat af afdelingsbestyrelsesmøde

Afdelingsbestyrelse møde afholdt ved Henning Edvardsen den 2.7.2017.

Deltager og indkaldt. Torben Andersen. Bo Degn. Lars Kammer. Henrik Pedersen. Henning Edvardsen.

Dasgorden:

1. Udlæg.
2. Flytning.
3. Retssag.
3. LAR projekt.
4. Færdiggørelse af vindues udskiftning og malerbehandling.
- 5 Havevedligeholdelse.
6. Åbne spørgsmål.
7. Evt.

0. Siden sidste.

Opfølgning på det konstituerende møde den 30.5.2017. Orienteringen er omdelt. **Bilag nr. 1.**

1. Udlæg.

2 Stk. udlæg. af henholdsvis 10.5.17 og 11.6.2017

2. Flytning.

Hvordan får vi indflydelse, når vi konsekvent bliver udelukket for deltagelse? Boligorganisationen har konsekvent undladt at indkalde afdelingsbestyrelsen ved de sidste flytninger. Der er pt. en ualmindelig dårlig struktur- syns manden kan ikke huske og der bliver ikke kommunikeret. Torben klør på for at opnå kontakt

3. Retssag.

Hovedforhandlingen er fastlagt til 8.1.2018. Der vil senere komme en officiel indkaldelse

Vi Fastholder vort krav.

Klage over regnskab 2016 med de ulovlige konteringer er indsendt til tilsynet og vi har oplyst resultatet af regnskabsmødet hvor regnskabet er forkastet.

Årsagen til at afdelingsbestyrelsen har indsendt og at det ikke er boligorganisationen der har indsendt er, at vil undgå at blive mødt med de samme argumenter, som ved klagen over regnskabet 2015, hvor boligorganisationen havde stillet en svar frist på 14 dage over for afdelingen, fristen fik vi først kendskab til da fristen var overskredet. Fremgangsmetoden blev ganske uberettiget sanktioneret af tilsynet og det resulterede i at sagen blev afvist.

Bilag 2.

3. LAR projekt.

Orienterings skrivelse til beboerne er udsendt. Både ved underboring og til de øvrige adresser.

Bilag nr. 3. og 4.

4. Færdiggørelse af vindues udskiftning.

Dagbod:

Der mangler respons fra Hustømmerne, om de ønsker en voldgift afgørelse på dagboden. efter at notat om tidslinjen er udarbejdet må det være op til entreprenøren at afgør sagen.

Glaslister lister:

Lister er behandlet 50 %? Dette er uacceptabelt. og der er uenighed som det fremgår af notat **Bilag nr.5.**

Malerbehandling:

Malerbehandlingen mangler i kvarter 5. Der er lavet aftale med malermesteren at han laver den udvendige malerbehandling i august og september.

Efter mødet Der er udsendt orientering til kvarter 5. Bo har omdelt.

5 Havevedligeholdelse.

Påmindelsen blev drøftet.

Der var enighed om udsendelse af en påmindelse og disse bliver omdelt til de haver der ikke er på ”omgangshøjde”.

Bilag nr. 6.

6. Åbne spørgsmål.

Sidste repræsentantskabs møde - Tilbygninger, varmester ordning mv.

Det er stærkt kritisabelt og der er enighed om at der skal forfattes en henvendelse til boligorganisationen.

Notatet er efterfølgende udarbejdet og tilsendt boligorganisationen med flere. **Bilag nr.7**

Henvendelse om fejl og mangler Risvangsalle 3a. 3b.

Der skal udarbejdes en henvendendes om fejl og mangler vedr., Risvangsalle 3.

Efter mødet. Henvendelsen er bleven udarbejdet og fremsendt. **Bilag nr.8.**

7.Évt,

Intet at bemærke.

Vi mødes efter sommerferien. Husk vagttelefonen ved skader.

Bilag nr.1.

Arbejdernes Andels Boligforening.
Afd. 12 "Riisvangen II".

Aarhus 30. maj.2017.

Til andelshaverne.

Referat af afdelingsmødet.

Referat af afdelingsmødet vedlægges, referatet vil også senere kunne læses på hjemmesiden. www.riisvangen2.dk

Vedligeholdelsesreglementet og haveeftersyn.

For en god orden skyld skal vi gøre opmærksom på vedligeholdelsesreglementets krav til havevedligeholdelse og renholdelse af udearealerne, lugning af bede, hækklipping, græsslåning og renholdes fortov. Mv.

Orienterings skrivelse vedr. Kloakseparering.

Orientering af maj 2017 ved lægges.

Kommende klinke reparation af trapper.

Afdelingsmødets beslutning vedr. reparation af klinker er meddelt boligorganisationen. Der anvendes midler iht. budgettet til reparation af klinker til en værdi på 87.450 Kr. i 2017 (Iht. tilbud af 24. april. fra Løbner VVS) og de 4 trappe der skal omlægges, repareres midlertidig i år og omlægges i 2018 til en pris af 4 x 20.768 Kr.

Ny affaldsbeholder.

Pr. den 1. oktober får du en ekstra affaldsbeholder til glas, plast og metal samt papir og pap. Beholderen er på størrelse som den beholder der anvendes nu. Som det fremgik af budgettet for 2018 er renovation bidraget sat til + 50.200 Kr. for betaling af den nye sortering. De nye spande vil blive tømt hver 4. uge.

Kontaktpersoner, tilsyn og konstituering.

I tilfælde af uregelmæssigheder kan vi anbefale at nedenstående kontaktes.

Bo Degn Thorvø Bethesda Vej 70 Telefon 20 93 44 10. Bestyrelsesmedlem.

Kontaktperson for, Bethesda Vej fra 60 til 78 – Risvangs alle` 38 og 40 - Gustav Holms Vej fra 39 til 45 - Godfred Hansens Vej fra 31 til 53 Ulige nummer.

Lars Kammer Godfred Hansens Vej 33 Telefon 40 84 83 48 Bestyrelsesmedlem.

Kontaktperson for Godfred Hansens Vej 30 til 48 Lige nummer. Gustav Holms Vej 33 til 37 Risvangs alle` fra 28 til 34. Hans Egedes Vej fra 53 til 71 Ulige nummer.

Henrik Pedersen. Hans Egedes Vej 57. Telefon 26 13 39 33. Bestyrelsesmedlem.

Kontaktperson for Fr. Nansens Vej, Risvangs alle` 22 og 24, Hans Egedes Vej. fra 106 til 120. lige nummer.

Torben Andersen. Jens Munks Vej 31 Telefon. 86 10 06 09. Næstformand / Sekretær

Kontaktperson for Jens Munks Vej fra 28 til 42. Risvangs alle` fra 3 til 9 Grenå Vej - Otto Sverdrups Vej.

Henning Edvardsen. Hans Egedes Vej 116. Telefon 86 16 30 64. Formand.

Kontaktperson for Roald Amundsens Vej – Nord Vest Passagen fra 3 til 7. Jens Munks Vej fra 31 til 41, ulige nummer.

Træffetid er 17.30 til kl. 18.00. på hverdage. Hvis ens kontaktperson ikke træffes, må de øvrige gerne kontaktes. Ved presserende fejl uden for træffetid er der også mulighed for kontakt til afdelingsbestyrelsen.

Med håbet om en god sommer.
Afdelingsbestyrelsen.

Bilag 2.

Arbejdernes Andelsbolig Forening.
Afd. 12 "Riisvangen II".

Aarhus den 25.6.2017

Aarhus kommune
Tilsynet med støttet byggeri.
Att. Claus Bo Jensen.

Vedr. Regnskab 2016.

.....

Afdelingsmødet for Arbejdernes Andels Boligforening afd.12 har på sit møde den 5. maj forkastet det af boligorganisationen udarbejdede regnskab for 2016, med en enig majoritet, grundet at regnskabet indeholder ulovlige konteringer, og for en god orden skyld skal vi bede tilsynet påtale disse dispositioner.

Konteringerne og beboerens forkastelse af regnskabet fremgår af side 15, 16 og 17 i referatet, der vedhæftes.

Konto nr. 114. Renholdelse er oplyst til 187.566 Kr. Beløbet indeholder som tidligere anført, uberettigede lønudgift til ejendomsfunktionærer og lønudgiften andrager alene ca.180.000. Kr. af beløbet.

Beløbet indgår i den fordring som afdelingen pt. rejser over for hovedbestyrelsen/boligorganisationen da konteringen som tidligere oplyst strider imod lovgivningen. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 30.vedr, tilvalg af ydelser, og er ikke et anliggende der henhører under boligorganisationens øverste myndighed som defineret i § 6. mv.

Afdelingens beboer fastholder at afdelingen ikke har valgt en tillægsydelse, der skulle berettige til kontering af denne lønudgift på konto 114. og medlemmerne vil fastholde forretningsordenen for afdelingen hvor det er afdelingen der organiserer den daglige vedligeholdelse.

Ud over ovenstående fejlkontering på konto 114, er der i regnskabet konteret udgifter til reparationer til privat opførte inventardele på konto 115 og 116 med et ikke ubetydeligt beløb, som ikke er del af det lejede, og som er afdelingen uvedkommende og samtidig er der udgifter der alene skyldes aftalebrud ved fordelingen af ombygnings udgifter på et af afdelingens bygninger mellem afdelingen og administrationen.

Nærværende fremsendes også, da vi vil undgå at møde argumenter, som ved indsigelser mod regnskabet 2015, hvor boligorganisationen havde stillet en svar frist på 14 dage over for afdelingen. Fristen kom først til vores kendskab da fristen var udløbet. Fremgangsmetoden blev sanktioneret af tilsynet og det resulterede i at den sene respons, blandt andre augmenten, blev brugte til afvisning af indsigelsen.

Venlig hilsen.

Henning Edvardsen.

Kopi: Hougaard Advokatfirma v/Henrik Hougaard Rosens Gade 22, 8000 Aarhus C.

Bilag nr. 3.

Arbejdernes Andels Boligforening.
Afd.12 ”Riisvangen II”.

Aarhus i maj.2017

Orientering til andelshaverne.

Kloakseparering – varsling af arbejder.

.....
Som det er bekendt skal der etableres kloakseparering. Dette betyder at regn- og spildevand adskilles, og regnvandet føres i nye adskilte ledningen.

Afdelingsmødet besluttede d. 5. maj 2017 at igangsætte kloaksepareringsprojektet og samtidigt forberede afdelingen til genbrug af regnvand.

Projektet indeholder også en selvstændig ledning for afledning af drænvand, denne føres /underbores fra afdelingen til et modtagepunkt på Gustav Holms Vej ved Kirke Stien.

Dette arbejde vil blive udført i uge 25-27 hvor drænledningen ved Gustav Holms Vej etableres, dette arbejde kræver adgang til haverne på strækningen og grave arbejde i haverne i nr.21. 31. og 39. Da rørstrækningen etableres ved underboring vil der på disse adresser blive etableret en grube for indføring af boret og trækning af røret.

Naboerne til Gustav Holms Vej 21. 31.og 39 vil dog også være berørt, da boremaskinen vil blive placeret på fortovet ud for adresserne. Indgange og indkørsler til carporte mv. kan være vanskelig at benytte under arbejdet med underboringen. Fr. Nansens vej og Godfred Hansens vej og Hans Egedes vej vil blive anvendt til samling af rørene før montage og der vil i og under udførelse af dette arbejde f.eks. ikke være muligt at parkere på vejen.

Arbejdet i haverne forventes igangsat efter sommerferien 2017 primo august måned 2017. Samlet udførelses periode skønnes at være ca. 12 måneder.

Arbejdet med underboring af drænledningen ved Gustav Holms Vej, udføres af entreprenørfirmaet Østergaard A/S. og Gerstrøm ApS. Etableringen af de øvrige nye regnvandsledninger og fjernelse af gamle tagbrønde mm, udføres af sidst nævnte entreprenørfirma.

Man skal være forberedt på at dele af haverne vil blive gravet op, for at gøre plads til nye ledninger, brønde mv.

Alle overflader retableres med de belægninger der tages op efter udførelsen af projektet, med mindre de går i stykker under optagningen. Så vil de beskadigede sten blive erstattet af nye. Såning af græs vil ske når vejret tillader det. Hække der skal krydses med ledningerne, tages op og sættes i indstik, og sættes igen efter udført gravearbejde. Skulle det vise sig at de ikke længere kan gro, vil de blive erstattet med lignende hæktype, dog ikke i samme højde, hvis hækken er meget høj. Arbejdet vil hovedsageligt foregå udvendigt, så det kræver ikke at man er hjemme, når projektet udføres. Hvis der er småplanter i det berørte areal som ønskes bevaret, skal disse fjernes af andelshaveren inden arbejdet igangsættes.

Rækkefølgen i projektet er:

Etape 1. Bethesda Vej Godfred Hansens Vej ulige numre og Risvangs Alle38/40. Gustav Holms Vej. 39/45. Fra primo august til ultimo november 2017

Se også næste side.

Etape 2. Godfred Hansens Vej lige numre, Hans Egedes Vej ulige numre. Risvangs Alle 28/34. Gustav Holms Vej 31/37 Fra primo november til ultimo marts 2018.

Etape 3. Hans Egedes vej lige numre Fr. Nansenvej, Risvangs Alle 22/24 / Gustav Holms Vej 21/29. Fra marts til juni 2018.

Etape 4. Risvangs Alle 1/9 Nord Vestepassagen 3/5. Maj og juni 2018.

Evt. spørgsmål kan rettes til afdelingsbestyrelsen som vil udvirke at spørgsmålet afklares, og besvares. Der forventes at der afholdes byggemøde hver 14 dag hvor spørgsmål løbende kan afklares.

Der vil umiddelbart før igangsætning af arbejdet blive arrangeres møde for de berørte boliger. Rådgivende ingeniør og entreprenør vil deltage. Mødet afholdes på vejen. Tidspunkt og sted vil blive meddelt med sedler i postbrevkassen.

Boligerne beliggende på Grenå Vej. Jens Munks Vej, Otto Sverdrups Vej, Roald Amundsens Vej og Nordvest Passagen 7a og b. vil ikke blive berørt af arbejdet.

Med venlig hilsen

Inspektør Svend Nielsen

Rådgivende ingeniør F.R.I. Tri-Consult.

Entreprenør Gerstrøm ApS.

Afdelingsbestyrelsen Afd.12. ”Riisvangen II”

Bilag nr.4.

Arbejdernes Andels Boligforening.
Afd.12 "Riisvangen II".

Aarhus i maj.2017

Til Andelshaverne på Gustav Holms Vej 39/41. 31/33. 21/23

Kloakseparering – varsling af arbejder.

Som det er kendt er der et større arbejde der skal foregå i og omkring jeres bolig.

Ledningen for føring af drænvand skal placeres langs Gustav Holms Vej i forhaverne, ledningen skal dog ikke placeres i en udgravning men underbores, dette for at mindske generne. Generne er i det store hele begrænset, men der er gener ved opstillingen af boremaskine og etablering af gruben for nedføring af boret og ledningen.

Placeringen af gruben er vist med en skravering på vedlagte tegning ud for 39, 31 og 21. Pilen på tegningen viser retningen for ledningen under indføringen.

Arbejdet forventes at blive udført i uge 25-27. endelig besked om tidspunkt vil blive oplyst, inden arbejdet igangsættes vil ledningen vil blive mærket op, opmærkningen skal bruges til styring af ledningen.

Indkørsler til carporte fra Gustav Holms vej og kan ikke benyttes under arbejdet. Etablering af belægninger og terræn mv. efter underboringen vil blive udført umiddelbart efter arbejdet.

Hvis der er småplanter i det berørte areal som ønskes bevaret, skal disse fjernes af andelshaveren inden arbejdet igangsættes.

Under boringen vil vare en til to dage.

Ved ønske om nærmere orientering kontakt afdelingen/ Henning Edvardsen telefon 86 16 30 64.

Med venlig hilsen

Tilsyn. Rådgivende ingeniør.

Entreprenør og Afdelingsbestyrelsen.

. Bilag nr.5

Notat vedr. møde den 19. maj ved Hustømmerne.

Carsten Kjær. ckc@aabnet.dk

Casper Blessing. cbl@ark-jr.dk

Per Fjeldbonde. prf@hustomrerne.dk

Poul Erik Nielsen. pen@hustomrerne.dk

Dagsorden:

- Opfølgning på mangler
- Status på oliering af lister
- Afslutning af byggesags økonomi.
- Evt.

Mangler der ikke er afklaret.

Gustav Holms Vej 25 er udført. Se dog seneste henvendelse i vedhæftet pdf filen.

Mangler montage af døre på Risvangs allé 38, hoveddøren og kælderør.

(NB. Dørene må ikke fjernes fra pladsen før vi har skåret en post ud, så det kan eftervises om sprosserne er rigtig udført og ikke kun limet fast på glasset).

Bethesda vej 70. mangler iht. mail. af 16.2 Se også iht. vedhæftet pdf fil.

Oliering af lister.

Grenåvej 21 lydruder. Beboerne skal besøges og træffes hjemme. 86 10 22 32.

Per Fjeldbonde skal kvittere for at manglerne afviklet og oplyse tidspunktet for afvikling af de sidste mangler.

Casper Blessing Kontroller 2 adresser i hver etape, dato for besøget oplyses til undertegnet, der omdeler beskeden til de 10 adresser som herefter bliver besøgt.

Økonomi:

Ekstra regning på en smed og Hans Egedes vej 53 & 55.

Fradrag for kælderør der udgår, Bethesda vej 78.

Ekstra regning på skift af tætningslistet Bethesda vej 78 aftalt 2 timer

Oliering af lister af hårdtræ.

Der er uenighed om tolkningen af rapporten fra teknologisk Institut (747 690).

Hustømmerne A/S: ”Listerne er behandlet forskriftsmæssigt ved at en liste fra kvarter 2 er konstateret olieret, (der er dog en liste fra et gangvindue i kvarter 3 der er fundet ikke olieret).”

Undersøgelsen er retvisende, der er enklest lister der efterfølgende vil blive behandlet.

Bygherren: Oliering af glaslister er mangelfuldt dokumenteret, Teknologisk institut kan ”føle” (sensorisk) at en liste er behandlet, dette er ikke tilstrækkelig. At slutte at alt er i orden, da en ud af to lister er fundet olieret er misvisende.

Behandlingen hedder: Behandlingssystemet 3. IHT. DVV POSS. 5.5.3.

Opfylder behandlingen dette krav? Der er anvendt Teknos Woodex olie og kan dette produkt opfylde kravet?

Dette spørgsmål kan Teknologisk institut svare på, da instituttet er godkendt til at dette.

Kan udførelsen opfylde DVV `s krav? Arkitekten tager kontakt til DVV og anmoder om en behandlings udførelse hårdtræs emner, F.eks. en MBK vejledning,

Vinduerne er evt. lavet i Litauen, eller ved Labodan på Djursland eller ved Krone vinduet i Vrå eller ved PT Vinduet Åbybro - og det er umuligt konstatere om lister fra etape 2, er retningsgivende for alle lister der er monteret, listerne viser nu tegn på manglende behandling.

Vi fastholder at listerne skal behandles.

Spørgsmålet søges afklaret ved en henvendelse til DVV der afgør om listerne er korrekt behandlet eller ved en fornyet henvendelse til TI-

Dokumentationen kunne også være at fremskaffe kvalitetssikringsdokumentationen der på overbevisende og entydigt måde bekræfter behandlingen.

Dagbod:

Arbejdet blev ikke afleveret til tiden.

Tidspunktet var fastsat af entreprenørens og alle ydelser var kendt.

Ydelser der udgik, gav ikke bygherren anledning til at kræve tidligere aflevering.

Entreprenøren havde flere gange mulighed for at bestemme afleveringstidspunktet.

Aftalen om, at en etape skulle være afviklet før en ny blev igangsat blev opgivet.

Der blev ikke opkrævet dagbod på de kritiske dele terminer.

Bygherren accepterede flere udskydelser af afleverings tidspunkt.

Tidsplan nr. 1 angav aflevering august 2016, denne frist er kontrakt tidspunkt for dagbodsberregning.

Bygherren har accepteret, at entreprenøren fastlagde afleveringstidspunktet og at dagboden skulle udregnes efter denne nye dato. ultimo januar 2017.

Krav ca. 130.000 Kr. tilbud 25.000 Kr.

Arkitekten udarbejder et notat der beskriver årsagen til uenighederne.

Henning Edvardsen



Bilag.nr 6.

Arbejdernes Andels Boligforening.
Aarhus juli 2017.
Afd.12, "Riisvangen II.

Påmindelse.

Adresse;.....

Påmindelse om havevedligeholdelse og renholdelse iht. afdelingens vedligeholdelsesreglement. Efter den årlige gennemgang er der følgende minimumsforhold der bør afhjælpes.

Udføres af Dem.

Adgangsvej, fortov og gade. Renholdelse mv.	
Hækbeplantning, hegn og træer mod nabo klippes.	
Bede og kultiveret jord mod naboskel behandles. Ukrudtsbekæmpes mv.	
Hækbeplantning, hegn og træer mod vej klippes.	
Plænen klippes.	
Opbevaring af fremmede effekter. Fjernes.	
Bemærkninger.	

Vi håber at manglerne evt. skyldes en forglemmelse, hvis årsagen skulle være sygdom eller lignende, af længer eller permanent varighed, er det muligt at lade fællesskabet overtage vedligeholdelsen mod en boligafgiftsregulering.

"En velholdt have og velholdt omgivelser er en smuk og naturlig afgrænsning imellem hus – have og vej"
Fra afdelingens boligmappe.

Venlig hilsen og god arbejdslyst.

BILAG NR.7

Arbejdernes Andels Boligforening
Afd. 12 "Riisvangen II".

Aarhus den 27.8.17

Notat fra møde den 24.8.2017 kl 15.00 Langelands gade 50.8000 Aarhus C.

Deltager:

Boligadministrationen:

Helle Nielsen, hen@aabnet.dk

Tina Jensen, tlj@aabnet.dk

Katrine Sørensen, kat@aabnet.dk

Birgitte Foged Christensen, bfc@bl.dk

Afdeling 12:

Torben Andersen,

Henning Edvardsen.

For en god orden skyld, kvitteres for mødet med nedstående.

Tak for mødet, - lysten til at afprøve afdelingens synspunkter var dog ikke udtalt, også selv om der blev udtrykt sympati og forståelse.

SPØRGSMÅL:

1."Har andelshaverne ret til at vælge, om de vil selv vil stå for vedligeholdelsen eller om de kan vælge at det er afdelingen der skal stå for vedligeholdelsen? "

2,"Kan boligorganisationen fratage afdelingsmødet deres kompetence iht. § 81, også når beslutningerne ikke medfører udlejnings vanskeligheder". (Kompetence iht. lovgivningen om råderet, til at beslutte opførelse af bygninger og foretage bygningsændringer uden for lejede).

Ad spørgsmål 1.

(Sekundære bygninger; udhuse, carporte, pergolaer, terrasse, låger og hegn osv.)

At boligtageres har krav på at få vedligeholdte bygningsdele iht. § 24 gav anledning til mange misforståelser.

Det skal pointeres at afdelingens vedligeholdelse reglement er ganske klar giver beboeren muligheden til at opfører ovenstående og at boligtagerene skal forstå vedligeholdelsen. (Iht. vedligeholdelses reglement som beboeren på afdelingsmødet har vedtaget, NB. Der gives ikke godtgørelse ved fraflytning).

Administrationen har dog siden 2015 undladt at følge reglementet.

Således er § 24 opfyldt men dette bestrides nu af administrationen.

Omfanget af beboerens mulighed for at stå for vedligeholdelsen er iht. administrationen begrænset til "vedligeholde og renholde udvendigt træværk og lignende". Og begrebet "lignende" er iht. administrationen udtømmende ved at definere dette med, at det tillader netop og kun vedligeholdelse og renholdelse af udvendigt træværk.

Tidligere definition af "lignende" i forbindelse med vedligeholdelse, gav mulighed for en omfattende naturlig ret til at vedligeholde. Vedligehold omfatter ikke kun "vedligeholde og renholde udvendigt træværk" men også fornyelse og vedligeholdelses af komponenter og nedbrydning bortskaffelse efter endt brug mv. Alt iht. den definition der blev lanceret af administrationen og bekræftet så sent som 2013. (Se nedenstående.)

Den nye tolkning af "lignende", må være begrundet i ønsket om at fastholde et standpunkt der skal bruges i begrundelsen ved vedligeholdelse af udvidelse af boligarealer og ikke opførelse af sekundære bygninger, krav begrundelser bliver blandet sammen med opførelses af sekundære bygningsdele og udvidelse af boligarealer?

(Iht. Ordborgen betyder "lignende". eller andet af samme slags - eller sådan noget -eller deromkring- eller noget i den retning -eller andet af samme slags).

Men at tolkningen nu, skulle udløse at afdelingen ikke kan tilbyde boligtageren at de selv kan stå for vedligeholdelsen i bo tiden, som et positivt tilvalg bliver nu afvist af administrationen og kræver at afdelingen skal stå for vedligeholdelsen for alt og alle.

Specielt ved flytninger hvor en boligtager har mulighed for at overtager en allerede etableret bygningsdel, der ligger uden for det lejede, kan nye boligtager som tidligere indtræde i de samme rettigheder og pligter som fraflytter og hvis de ikke vil overtage bygningsdelen fjernes bygningsdelen. Dette bestrides nu af administrationen.

Det er kun et spørgsmål om at være aktiv i at flytte situationen og få formuleret en overtagelses allonge og følge lovgivningens formkrav til skriftlighed og ikke mindst følge afdelingsmødet beboerdemokratiske beslutninger.

Der skal naturligvis udfærdiges en overdragelse erklæring som der pt. anvendes inden for boligen. F.eks., ved overtagelse af; gulvtæpper, gardiner, indbygningsskabe, inventar på altaner, gardiner, hårde hvidevarer osv..

Administrationen gav voldsomme bekymring for, at beboer fortryder, der så bliver rethaverisk og uretmæssig bjergsom, dette er en unødigt bekymring.

Boligtager der fortryder en indgået aftale kan få alt vedligeholdte iht. administrationens udlægning, men der er ingen afgørelse der belyser om overtagelseskontrakterne holder i retten, dette er ikke en almindelig forbrugersag. Alle erfaringerne der berettiger til bekymringen er når inspektører har kvæjet sig ved et førsyn.

Reglerne er ikke skabt for at dæmme op for fejl og forsømmelser udfærdiget ved synene. Vi må da kunne forlange at de ansatte kan læse det aktuelle reglement og handle der efter.

Det skal huske at de sekunder bygningsdele ligge uden for de lejets arealer og er ikke en del af det lejede, én overtagelse af F.eks. en vaskemaskine udløser ikke at boligtagerene har vaskemaskine på fællesskabets regning.

Dette fremgår også af den tekst som administrationen har været forfatter til i det aktuelle vedligeholdes reglement

Overtagelse af vedligeholdelse og renholdelse

I de fleste boligafdelinger foretages renholdelse af AABs ejendomsfunktionærer og betales af boligafdelingen. På et afdelingsmøde kan det vedtages, at beboerne overtager forpligtelsen til at vedligeholde og renholde:

- Trapper
- Udvendigt træværk
- Haver
- Udvendige bygningsdele - carport, terrasser, terrasseoverdækninger
- Fortov, veje og stier (herunder Snerydning og glatførebekæmpelse)

Med hensyn til om lovgivningen er udtømmende og man ikke må reducer boligtagernes ret til at få vedligeholdt på fællesskabets regning, så har boligtager netop den en mulighed at vedligeholde selv hvis de ønsker den ekstra bygningsdel. Boligtagerene kan da også fravælge dette tilbud og så fravælger de også bygningsdelen og bygningsdelen fjernes.

At I fremfører at selv foderbrættet, stærekassen, flagstangen, hønsehuset, pergolaen, udhuset skal vedligeholdes af afdelingen er da en karikatur af en udlægning af lovgivningen. Hvis det ikke var så alvorligt kunne man sige at der er gået selvsving i argumentationen.

I kan selvfølgelig lave en selvopfyldelse ved at administrerer efter denne devise.

§ 24. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme, skal holdes i god og brugbar stand.

Stk. 2. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård, fælles opholdsarealer og andre fælles indretninger.

Stk. 3. Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler, medmindre det aftales, at udlejer overtager forpligtelsen.

Stk. 4. Der kan i et vedligeholdelsesreglement, jf. § 25, stk. 2, fastsættes bestemmelser om, at lejeren uanset reglerne i stk. 1 og 2 overtager udlejerens pligt til at vedligeholde og renholde visse nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen samt til at vedligeholde og renholde udvendigt træværk og lignende. Hvis der ikke er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet, kan udlejer indgå aftale med den enkelte lejer om, at lejeren overtager den nævnte pligt.

Der er netop i afdelingens vedligeholdes vedtaget sådanne bestemmelser.

Ad spørgsmål 2.

At administrationen mener sig berettiget til at ophæve afdelingsmødet beslutning og afdelingsmødet kompetence iht. råderets lovgivning, dette strider mod lovgivningen.

At afdelingen og bolig organisationen har en aftale fra 1972 der tillader opførelse af tilbygninger og som der definer omfanget af tilbygninger nu brydes af boligorganisationen og uden nogen begrundelse. Er ulovligt og ikke mindst er et eklatant løfte brud.

Vi er ikke tvivl om at boligtager skal betale til vedligeholdelsen når talen falder på tilbygninger pt. betaler alle tilbygninger til den indvendige vedligeholdelse og hvis de vil have afdelingen til at betale den udvendige så melde de sig, en såre simpel ordning.

BL (Birgitte) kunne fremkomme med en lovgivnings tekst der kunne dække administrationen ind ved at deres handlingen kunne begrundes med, at tilbygning er et så voldsom en beslutning, at den skal behandles af den øverste myndighed og ikke kan besluttet af afdelingsmødet.

At vi er den diametral anden opfattelse, er der ingen der i tvivl om. Men vor argumenter med råderets bestemmelserne og vejledningens bestemmelser, blev afvist med referencer afvist med "jeres suverænitæt og øverste myndighed" dette var ikke objektivet.

NB: Der er tale om tilbygninger på max. 15 m² pr. bolig. Bygningen af disse tilbygninger har aldrig og vil aldrig give udlejnings problemer.

Årsagen til at problemet en lang række fejl fra bolig organisationers side og for at komme dette uvæsen i forkøbet forbyder administrationen boligtagerne at etabler tilbygninger.

Konklusionen:

Set bagspejlet så kan vi se at vi måske har spildt jeres tid, da vi har været af den overbevisning at vi sammen og fordomsfrit gennem en drøftelse sagen og kunne bygge en argumentation op der kunne belyse de to synpunkter og ikke kun bekræfte jeres holdning, men sådan gik mødet ikke.

Vi vurdere hvad vi nu skal gøre Inden vi evt. kan lancer et responsum.

Henning Edvardsen.

Bilag nr.8.

Arbejdernes Andels Boligforening.
Afd.12 "Riisvangen II".

Aarhus 5.8.2017

Byggeskadefonden.
Studiestræde 50.
1554 København V.
Att. Teknisk chef Jens Dons

Mail: jdo@bsf.dk

Sendes også pr. post.

Vedr. Ombygning af tidligere erhvervs lejemål og bolig, til to boliger. Risvangs alle 3 A og B 8200 Aarhus N.

Grundet fejlkonstruktion ved facaden og fejl placering el. installationerne fremsendes følgende.

Trods det verserende spørgsmålet om afdelingen er bygningsejer tillader vi os, at henvende os til Byggeskadefonden, med håbet om en aktiv stilling tagen uden skelen til formalia.

Ombygningen blev drøftet på vort afdelingsmødet og følgende blev noteret i referatet fra afdelingsmødet der blev afholdt den 5. maj. 2017.

Punkt. 7. Ombygning Risvangs Alle` 3 A og B.
--

Vi er naturligvis glade for flere beboere i afdelingen, men er utrolig kede af den voldsomme fordyrelse som afdelingen har måttet tage imod ved ombygningen. Og guderne skal vide, at vi har protesteret - vi blev lovet noget helt andet end det vi fik.

Vi er nu udfordret på driften, da der er præsteret løsninger, der ikke lever op til det niveau, der er normalt i afdeling 12. og det skal vi nok klare.

Af udfordringer skal her nævnes, uløste fugtproblemer i kældere, en forlorn facade mod Risvangsalle, med en tvivl som robusthed, fejlplacering af el måler, vinyl gulve i vådrum. Disse bygningsdele vil utvivlsomt give os driftsmæssige problemer i fremtiden.

Boligorganisationen er tidligere blevet kontaktet afdelingsbestyrelsen med nedenstående kritisable svigt, men har afvist at delagtiggøre sig, med den begrundelse, at rådgivernes og entreprenørens kvalitetssikring var tilstrækkelig for at sikre ombygningen og byggeriet.

Vi vil med nærværende henvendelse forhindre de kritisable svigt udvikler sig til skader og ikke mindst personskader, og undgå forældelse af reklamation retten overfor de ansvarlige parter ved at gøre opmærksom på svigt /skader nu.

Vi føler pt. ikke at boligorganisationen opfylder sin tabsbegrænsningspligt, da en evt. kommende udgift til dækning af skader vil udvikle sig i negativ retning og skal betales enten af afdelingen eller Byggeskadefonden.

Der har været en del valg i forbindelse med projektering som har fundet sted i boligorganisationens regi, der gør ansvars fordelingen vanskelig.

Her kan nævnes, at det er boligorganisationens der f.eks. har krævet at den lette plastfacade blev anvendt, og at el: målerne nu er placeret i badeværelse.

Vi er ikke vidende om tidspunktet for aflevering da vi ikke kender afleveringsprotokollen, men der skal vel udmeldes syn af Byggeskadefonden inden for nær fremtid og vi håber at nærværende henvendelse vil indgå i denne.

Der er dog pt. ikke påvist synlige skade, selv om en af lejlighederne er fugt plaget, nedstående giver en berettiget frygt for fejl der med sandsynlighed vil kunne udvikle sig, og evt. føre til personskader.

Boligorganisationen har som oplyst ikke villet intervenere og som sådan, kunne hjælpe med at afklare problemstillingen og standse skaderne for at udvikle sig.

Vi håber at det kommende syn og evt. gennem en skærpet kontrol, vil give ny og uafhængig vurdering. Afdelingsbestyrelsen vil i den forbindelse gerne deltage som loven nævner.

Svigt/skader:

Fugt:

Facade mod vej:

Mod vej er der opsat en ydervægs konstruktion der afdækker tidligere butiksvinduer mv, væggen bestående af;

"2x13 lag gips på 400 mm stålskelet udfyldt med 400 mm mineraluld, 16 mm OSB plade, beklædt med 80 mm Isoklinker bestående af 18 mm teglskaller og 60 mm PUR isolering, - en u-ventileret facade konstruktion"

På internettet er der offentliggjort en PDF fil vedr. Facader og tag, – fra Byggeskadefonden.

www.bsf.dk/media/1501/facader-og-tag-dj.pdf Hvor der er det registrerede svigt ved opfugtning af OSB- pladen hvor disse anvendes i u- ventilerede konstruktioner.

Der er af de udførende og projekterende parter oplyst at OBS pladen er diffusions åbn, ved opslag er der angivet en dampmodstandsevne (Z værdien) på 13 til 19 ($10^9 \text{ Pa} \cdot \text{s} \cdot \text{m}^2 / \text{kg}$). Iht. BYG ERFA.

Ved en simpel summation af damp diffusions modstanden som Viden-center for Energibesparelser oplyser, så skal Zinde/Zude > 10. for at undgå fugt i konstruktionen. Dette er gældende ved isolering og efterisolering af facadestrukturer.

Dette understreger vigtigheden i, at anvende et diffusions åben facadesystem ved udvendig efterisolering og isolering.

De aktuelle værdier ser således ud.

Plast maling indvendig. $= 2(10^9 \text{ Pa} \cdot \text{s} \cdot \text{m}^2 / \text{kg})$. IHT. Viden-center for Energibesparelser

2x13 gips. $0,3-0,5 \times 2 = 1(10^9 \text{ Pa} \cdot \text{s} \cdot \text{m}^2 / \text{kg})$. --

400 mm mineraluld, $0,75 \times 4 = 3(10^9 \text{ Pa} \cdot \text{s} \cdot \text{m}^2 / \text{kg})$.--

Z inde Sum: $2+1+3 = 6$. ($10^9 \text{ Pa} \cdot \text{s} \cdot \text{m}^2 / \text{kg}$)

16 mm OSB plade, OSB plade 16 mm $= 19(10^9 \text{ Pa} \cdot \text{s} \cdot \text{m}^2 / \text{kg})$. IHT. Nordbord. I fugtig tilstand

Zude = $2-4(10^9 \text{ Pa} \cdot \text{s} \cdot \text{m}^2 / \text{kg})$

Zinde/Zude > 10. = $6/19 > 10$. = $0,3 > 10$.

Ved en foreløbig og umiddelbar damptryksberegning vise det sig, at damptrykket mellem OSB pladen og mineralulden er større end det mættede damptryk og der vil opstå skadelig kondensering.

Materiale/lag	Tykkelse d (M)	Varmedledningsevne (Wmk)	Isolans R (m2KW) RW	Temperat	Mættet damptryk	Diffusion Z	RF LUFT %	Aktuelt damptryk.
Ude				0	611		90	550
Udvendig overgang			0,04					
Overfalde 1			0,04	0,07	610			550
PUR	0,06	0,21	0,29			35		
Overflade 2			0,33	0,58	610		35	1039
OBS 16 mm	0,016	0,039	0,41			19		
Overflade 3			0,74	1,31	630		54	1305
MINERALULD	0,400	0,039	10,26			4		
Overflade 4			10,99	19,50	2197		58	1361
GIPS/ MALING	0,032	0,21	0,15			3		
Overflade 5			11,14	19,77	2338		61	1403
Indvendig overgang			0,13					
Inde.			11,27	20	2338	61	60	1403
			Tabel.		Tabel.	Tabel.		13,98

NB: Tabel opslag er behæftet med usikkerheder, dog vil kondenseringsproblemet ikke blive mindre eller forsvinde ved valg inden for et rimeligt spænd.

Vi er foruroliget over at kendte vejledninger og almindelig teknisk fælles eje negligeres og ikke blev fulgt.

En almindelig isoleret 35 cm. hulmur kunne være brugt, men det viser projekt materialet ikke, og vi er foruroliget over at den aktuelle konstruktion.

Konstruktionen bør åbnes og der bør konstateres om der fugt skader og i givet fald etableres en erstatning konstruktion der er byggeteknisk korrekt. Der var i det oprindelige projekt en naturlig forventning til en 30 cm hulmur af teglsten. Der var, billigere end den nu anvendte facademur.

Brandsikring:

Kravet til brandsikring af facaden mod vej er tvivlsom, og det virker uprofessionelt og eksperimenterende at anvende et overfladeprodukt, der trods en godkendelse, men anvendes på en bærende konstruktion som ikke samlet har brandteknisk godkendelse.

Den aktuelle facade har en afstand til vejskel på under 2,5 m. og lovgivning kræver da en brandmodstands evne på R 60 (DB 60) og krav til beklædning er K1-10 B-s1,d0.(KL-1. beklædning),

Facadebeklædningen er teglskaller som er limet på en PIR eller PUR skumplade har i følge producenten opnået karakteren K 1-10-B-s1-d0. (klasse 1 beklædning).

Vi har i afdelingen ikke kendskab til om der skulle forlægges en erklæring om særlig risiko behæftet konstruktion, sådan loven foreskriver.

Ved den aktuelle ulykke på Grenfell Tower i West London blev der brugt - et polyisocyanurat (PIR)-produkt hvor ilden blev spredt med en hastighed med 24 etager på 15 minutter.

Iht. plastindustrien er PUR OG PIR er stift plastskum og som har identiske brandtekniske egenskaber.

Der udover er den adskillende konstruktion, der i dette tilfælde en 16 mm OBS plade mineraluld/stålskelet indvendig beklædt med 2x13 mm gips og ikke en betonkonstruktion som ved Grenfell Tower er der anvendt en plast isolering på et let skelet, et langt ringere produkt..

I forbindelse med branden Grenfell Tower i London den 14. juni, udtalte professor på Danmarks Tekniske Universitet, bygningsingeniør og med særlig viden om brandsikkerhed, Kristian Hertz - "jeg ville i hvert fald ikke turde lægge mig til at sove i et hus, der var isoleret med det, selvom huset kun var i en etage". Et plastikisoleret hus

Ved det lodrette lejligheds skel mangler brandadskillelse da lejlighedsskellet ikke er ført frem til beklædningen. Iht. Bygningsreglementet 5.3 Stk. 3 skal bygningsdele udføres på en sådan måde, at en brand ikke kan sprede sig fra en brandmæssig enhed til et hulrum, som passerer én eller flere brandadskillende bygningsdele.

Den aktuelle personfare og den manglende sikkerhed må give anledning til reaktion, vi har dog ikke mødet en faglig interesse eller vilje der kunne afdække og løse problemerne, men vi er i stedet blev mødet med en holdning og bemærkning om, at indsigt og indflydelse i byggesagen ligger langt udover hvad en afdelingsbestyrelse har af kompetence.

Fejl placering af el tavle:

El. tavlen er på forlangende boligorganisationen blevet flyttet fra kældrene til badeværelserne på stueetagen. Installatøren afgav pris på el. tavle i kælderen, men den aktuelle placering blev krævet af boligorganisationen.

El. tavlen er nu placeret i område 3 badeværelserne i stueetagen.

IHT: elbogen.dk/badeværelse/ CH Online. Er der følgende citat.

"Hvis du har renoveret dit hus, og derved har valgt, at badeværelse skal være i det rum, hvor du i dag har eltavlen siddet, så kunne det være fristende at lade denne sidde. Det er dog ikke lovlig, da el. tavlen så skulle være placeret uden for område 3 og samtidig være beskyttet af en fejlstrømsafbryder. Da fejlstrømsafbryderen er placeret i tavlen, vil selve enheden ikke være beskyttet."

Der er ingen faste sider (murværk) som angivet i stærkstrøms reglement om el. tavlen og det kan således evt. være forbundet med livsfare hvis brugeren kan berøre HPFI relæet og skaber en jordforbindelse.

På tegningen er der angivet faste sider om bruser nichen disse er ikke monteret.

Det vil få fatale følger hvis en person der våd og virker ledende får en berøringsspænding i sig ved en fejl i el. tavlen ved F.eks. sikrings skift.

At bolig organisationen har trumfet placeringen af måleren igennem og trods afdelingens tidligere henvendelse ikke har villet drøfte sagen, giver anledning til bekymring.

Vi håber Byggeskade fonden vil være os behjælpelig med at finde en sikker løsning og uden personfare.

Venlig hilsen

Henning Edvardsen

PBV.

Ved hæftet Tegninger afdelingen modtog den 24.5. med et foto fra Isoklink`s hjemmeside,