



DAB mrk. ASG-2018-05682
4000
JHE
Dato 19. juni 2018

Kære beboer

Det er med en vis undren, vi erfarer, at man fortsat har kunnet læse påstande om lovbrud i såvel Dagbladet som Sjællandske. Men uanset hvor ofte det bliver skrevet, er det ikke sandt!

Der er *ikke* forsvundet penge. DAB har *ikke* taget penge. Der er *ikke* tale om lovbrud. Beboerne har *ikke* lidt et tab. Og pengene er *ikke* spildt.

Det meget negative billede, der fortsat tegnes i pressen, har vi stadig svært ved at genkende. Det er ærgerligt, at det ikke er de gode historier, der fylder mest. Det kan vi ikke ændre på, men vi kan sikre, at alle beboere i Sorø Boligselskab bliver orienteret om de begivenheder, der ligger til grund for den negative omtale.

Forventet indslag i TV Øst

TV Øst planlægger at bringe en udsendelse om Sorø Boligselskab og håndteringen af badeværelsesprojektet i Smedeparken, og om skimmelsager i Stillevang. TV Øst er blevet kontaktet af en beboer, der mener at vide, at tingene ikke er forløbet, som de skal.

I den forbindelse har vi modtaget 25 spørgsmål, som vi har indsendt svar på. Samme dag, vi svarede, modtog vi 13 opfølgningsspørgsmål, som vi efterfølgende har svaret på. Sidst har vi modtaget yderligere seks spørgsmål, ad to omgange, som vi også har besvaret. Alle spørgsmål og svar gengiver vi i deres fulde længde, så du selv kan danne dig et overblik.

Venlig hilsen

Gert Hansen
Formand for Sorø Boligselskab

Carina Seifert
Direktør i DAB



Svar til TV Øst

Sendt onsdag den 13. juni 2018

Historie 1 - Smedeparken

- Hvorfor besluttede I at starte renoveringen af badeværelser?
 - o Der er ikke truffet beslutning om at starte renoveringen af badeværelserne i afdeling Smedeparken. Der er truffet beslutning om at igangsætte en forundersøgelse.

På et ordinært afdelingsmøde den 1. september 2015 fremsatte afdelingsbestyrelsen forslag om at igangsætte en forundersøgelse med henblik på at få renoveret afdelingens badeværelser. Begrundelsen var, at afdelingens faldstammer og øvrige tekniske installationer havde behov for renovering eller udskiftning. Beboerne godkendte på afdelingsmødet, at forundersøgelsen kunne sættes i gang.

Beboerne skal godkende projektet og dets økonomi, før arbejdet kan sættes i gang. Da forundersøgelsen var gennemført, blev resultatet derfor præsenteret for beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 28. juni 2016. Beboerne godkendte ikke projektet, og der er derfor ikke tale om, at renoveringen af badeværelserne er "startet". Der er udelukkende tale om, at forundersøgelsen er igangsat og gennemført.

Afdelingens badeværelser er over 40 år gamle. Da alternativet til en gennemgribende renovering eller udskiftning af badeværelserne var at lappe hullerne i de gamle badeværelser efter en nødvendig udskiftning af faldstammer og stigstreng (hvilket hverken er rentabelt eller giver et pænt resultat), valgte afdelingsbestyrelsen at fremsætte forslag om renovering.

- Hvordan har I informeret lejerne om projektet?
 - o Beboerne har på afdelingsmødet den 1. september 2015 stemt ja til at igangsætte forundersøgelser for at afdække, hvilke muligheder der var for at renovere afdelingens badeværelser. Beboerne blev informeret om resultatet af forundersøgelserne på det ekstraordinære afdelingsmøde den 28. juni 2016, og har senere ved urafstemning forkastet projektet.

En forundersøgelse udarbejdes for at beskrive, hvad der kan og skal udføres af arbejder, og hvad disse forventes at koste. På baggrund af forundersøgelsen og det tilhørende estimerede budget kan huslejekonsekvensen udregnes, såfremt beboerne beslutter at gennemføre projektet. Det er denne udregning, der fremlægges for beboerne på et afdelingsmøde, ligesom de også får fremlagt, hvilke typer af arbejder, der reelt bliver gennemført.

- Hvordan har I formidlet til lejerne, hvad konsulentrådgivning ville komme til at koste? Har I skriftlig dokumentation?

- Der blev ikke fastsat en økonomisk ramme, da beboerne vedtog at påbegynde forundersøgelserne til projektet. Beboerne besluttede i stedet, at afdelingsbestyrelsen skulle varetage sagen.

Ved større og teknisk krævende renoveringsopgaver er det standard at hyre en ekstern rådgiver, som skal udarbejde et skitseprojekt med tilhørende skitseøkonomi. Dels for at få en idé om, hvilke arbejder der skal udføres, og hvad det vil koste. Dels for at give beboerne et sagligt og oplyst grundlag at træffe beslutninger på.

- Hvem var med i det byggeudvalg, I lavede?
 - På afdelingsmødet den 1. september 2015 bad beboerne afdelingsbestyrelsen om at gå videre med en løsning. Efterfølgende besluttede afdelingsbestyrelsen at nedsætte et byggeudvalg, hvor de, for at sikre, at alle boligtyper var repræsenteret, inviterede to beboere, der ikke sad i bestyrelsen, med.
- I fik et tilbud fra PPS Consult for rådgivningsbistand. Hvad lød tilbuddet på?
 - PPS Consult gav et tilbud på det samlede projekt, som lød på 9,5 procent af anskaffelsessummen – altså på 9,5 procent af, hvad de samlede udgifter til håndværkere og materialer ville udgøre. Der er ikke afgivet et separat tilbud på rådgivningsdelen. Afregning til PPS Consult er sket på timebasis. Antallet af timer, der er faktureret, stemmer overens med det antal timer, der er brugt på at udarbejde en rapport for forundersøgelsen og en rapport for en miljøundersøgelse.

Det er sædvanlig praksis at afregne rådgiver for medgået tid for det udførte arbejde, når der ikke går videre med projektet.

- Hvornår sagde I ja til at lade PPS Consult gå videre med projektet?
 - Afdelingsbestyrelsen drøfter og accepterer tilbuddet fra PPS Consult den 29. december 2015 på et ekstraordinært afdelingsbestyrelsesmøde. Derudover beder afdelingsbestyrelsen PPS Consult om at få udarbejdet en miljørapport.

I fortsættelse af beboernes vedtagelse på afdelingsmødet godkendte afdelingsbestyrelsen konsulentrådgivningen på et ekstraordinært afdelingsbestyrelsesmøde den 29. december 2015.

- Hvem var med til det ekstraordinære afdelingsbestyrelsesmøde den 29. december?
 - Det var afdelingsbestyrelsens medlemmer.
- Hvem repræsenterede de almindelige lejere på mødet udover bestyrelsen?
 - Afdelingsbestyrelsen består udelukkende af beboere, som er valgt af (og blandt) beboerne på demokratisk vis. Afdelingsbestyrelsens opgave er netop at repræsentere beboerne i afdelingen og varetage deres interesser på bedste vis.
- Overvejede I at informere lejerne på et almindeligt afdelingsmøde om tilbuddet?

- Der afholdes normalt ét årligt afdelingsmøde. Beslutningsprocessen omkring en renovering er typisk sådan:
 - 1) Beboerne i boligafdelingen beslutter at påbegynde en forundersøgelse til en renovering
 - 2) Forundersøgelsen danner grundlag for afdelingens endelige beslutning om, hvorvidt man vil sætte i gang i arbejdet eller ej. Det er ikke almindeligt at indkalde beboerne til møder derimellem. Men afdelingsbestyrelsens referater offentliggøres, og beboerne har derfor mulighed for at orientere sig i sagens forløb her.

Afdelingens referater ligger på dabbolig.dk under Smedeparkens egen underside.

- I jeres vedtægter i Sorø Boligselskab står der under paragraf 17: "Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksettes." Har du fulgt Sorø Boligselskabs egne vedtægter?
 - Ja. Det er præcis, hvad afdelingsbestyrelsen gjorde. Først den 1. september 2015 på afdelingsmødet, hvor der var konstateret et behov for udskiftning af de tekniske installationer, og hvor bestyrelsen derfor beder om beboernes accept til at arbejde på en løsning. Og dernæst den 28. juni 2016 på det ekstraordinære afdelingsmøde, hvor projektforslagene og projektets økonomi blev fremlagt for beboerne.
- Beboerne har stemt projektet ned ved en efterfølgende urafstemning. Skulle man have været i bedre kontakt med lejerne, inden man brugte af fælleskassen?
 - Det er beboernes demokratiske ret at stemme *for* eller *imod* projektet. Rapporten fra PPS Consult lå til grund for beboernes beslutning om *ikke* at gennemføre badeværelsesrenoveringen. Uden rapporten ville beboerne ikke have haft et validt grundlag at træffe beslutning ud fra.

Det giver ikke mening at sige, at "man" brugte af fælleskassen – den korrekte formulering er, at beboerne valgte at igangsætte forundersøgelsen. Og den betales af boligafdelingen selv.

- Ifølge en lejer kan rapporten fra konsulenten ikke bruges til renovering af faldstammerne i Smedeparken. Er pengene spildt?
 - Nej, pengene er ikke spildt! Dele af rapporten fra PPS Consult kan danne grundlag for en kommende renovering af faldstammerne i Smedeparken, men da der er tale om et delprojekt, er der behov for at få opgaven projekteret. På et afdelingsmøde den 10. april i år har beboerne besluttet at afsætte 30.000 kroner til projektering af opgaven, så minimum tre entreprenører kan give bud på den.

Dele af rapporten fra PPS Consult vil desuden kunne bruges ved fremtidig udskiftning af stigstreng og ved renovering eller udskiftning af ventilationsanlægget. Viden fra rapporten er anvendt til at skifte to ventilationsenheder samt udskiftning til fleksible forbindelse til kanaler til nutidige krav om brandsikring, og sikre at de virker optimalt i forhold til udsugning fra boligerne.

Rapporten fra PPS peger på, at strømpeforing er en mulighed på nogle faldstammer. Som en del af rapporten blev der foretaget undersøgelser for miljøskadelige stoffer, hvilket er et krav forud for renoveringsarbejder. Det er således viden fra rapporten fra PPS, der anvendes til at gå videre med strømpeforing af faldstammerne.

- Er det gået for hurtigt med at bruge lejernes penge?
 - o Det er beboerne selv, der har brugt pengene. Beboerne vedtog på afdelingsmødet, at der skulle ske en forundersøgelse. Afdelingsbestyrelsen er valgt på demokratisk vis af beboerne til at varetage deres interesser. Der er ikke tale om, at udefrakommende har brugt beboernes penge eller på anden måde draget fordel af, at beboerne besluttede at få gennemført forundersøgelsen. Pengene er alene gået til forundersøgelsen og miljøundersøgelsen. Afdelingen har modtaget begge rapporter og har således fået den vare, den har bestilt.
- I jeres brev til lejerne, som I sendte ud den 25. maj i år, skriver I, at Sjællandske har bragt "mange urigtige påstande" i deres artikler. Kan du uddybe dem?
 - o De urigtige påstande i artiklen adresserer Sorø Boligselskab og DAB i beboerbrevet, som I har modtaget kopi af.

Ét eksempel på en urigtig påstand er, at: *"penge er forsvundet"*. Pengene er IKKE forsvundet, de er brugt til rådgiverbistand. Beboerne stemmer på et afdelingsmøde den 1. september 2015 ja til et forslag om at få udarbejdet en forundersøgelse, med henblik på at få renoveret badeværelserne i afdelingen. Beboerne bemyndiger afdelingsbestyrelsen til at varetage sagen. Der kan ikke påbegyndes en renovering, hvis ikke der først er foretaget de nødvendige undersøgelser. Rapporten lægges til grund for beboernes valg om, hvorvidt de ønsker at gennemføre renoveringen eller ej.

Et andet eksempel på en urigtig påstand er, at: *"DAB har brugt lejernes penge"*. DAB har IKKE brugt beboernes penge. DAB har intet vundet på denne sag – hverken økonomisk eller på anden vis. Afdelingen har brugt afdelingens penge – ikke DAB.

Et tredje eksempel på en urigtig påstand er, at: *"DAB brød loven"*. Der er ikke tale om lovbrud. Tværtom er der tale om demokratiske beslutninger truffet af beboerne på afdelingsmøder.

Historie 2 - Stillevang

Det drejer sig om Stillevang, hvor lejerne kritiserer boligselskabet for ikke at gøre nok for at bekæmpe skimmelsvamp.

Blandt andet føler de sig ikke hørt, når de gør opmærksom på problemet.

Spørgsmål:

- Hvordan reagerer I, når I får en melding om skimmelsvamp? Hvad bliver sat i gang?
 - o Både SB og DAB tager mistanke om skimmelsvamp meget alvorligt. DAB har udarbejdet en grundig forretningsgang, der sikrer, at alle skimmelsager håndteres kompetent og professionelt – og med omsorg for de berørte beboere.
Allerførst afdækker en medarbejder fra driftscenteret, om der er tale om skimmel. Er der tale om skimmel foretages der prøver i boligen for at blotlægge omfanget af skimmel i boligen. Herefter tages der stilling til, om beboeren skal blive boende i boligen, mens en eventuel skimmelsanering pågår, eller genhuses i en midlertidig bolig. Efter skimmelsaneringen foretages der atter prøver i boligen for at sikre, at skimmelvæksten er væk.
- Lejerne fortæller os, at de gentagne gange er blevet mødt med "du skal lufte bedre ud" og "du skal gøre mere rent" fra boligselskabets side, når de henvender sig om skimmelsvamp. De føler ikke, at de bliver taget alvorligt. Hvad siger du til det?
 - o Både SB og DAB tager mistanke om skimmelsvamp meget alvorligt. Beboere, der henvender sig med mistanke om skimmel i deres bolig, får en professionel og omsorgsfuld betjening.
Et sundt indeklima kan mindske forekomst af skimmelsvamp i boligen, og derfor rådgiver medarbejderne fra driftscenteret blandt andet beboerne om, hvordan de bør lufte ud, gøre rent og mindske forekomsten af vanddamp i boligen. Eksempelvis ved at lægge låg på gryder, når man koger, eller at lukke døren til badeværelset, mens man er i bad, og lufte godt ud efter man har været i bad. Medarbejderne fra driftscenteret henviser også til de brochurer, DAB har udarbejdet om sundt indeklima og skimmelsvamp, som findes på dabbolig.dk
- Lejerne oplever også, at hvis der bliver sat reparationer i gang, så er det meget nødtørftigt eller dårligt udført, og kort tid efter vender skimmelsvampen tilbage. Kan lejerne regne med, at arbejdet bliver gjort ordentligt, når der bliver tilkaldt håndværkere?
 - o Som udgangspunkt ja. Desværre har vi haft nogle få tilfælde, hvor håndværkerne ikke har udført arbejdet korrekt, og det har været nødvendigt at skimmelrenovere endnu en gang.
- I september 2017 blev der lavet en gennemgående tilstandsrapport om Stillevang. Den konkluderer blandt andet, at "tag, facader, inddækninger og ovenlys er meget nedslidte, og at der er tydelige tegn på indtrængen af regnvand", og at "tag, facade, vinduer og døre er i så dårlig stand, at levetiden er tæt på at

være opbrugt". Er afdelingen blevet vedligeholdet godt nok?

- Beboerne har tidligere valgt at holde huslejen på et lavt niveau ved at holde henlæggelser/udgifter til den løbende vedligeholdelse på et minimum. Det var en af de første ting, DAB påpegede, da Sorø Boligselskab og DAB indgik aftale om administration i 2014. En af de allerførste ting, DAB satte i gang, var derfor at udarbejde 20-årige vedligeholdelsesplaner for alle boligafdelinger.
- Rambøll har lavet en vedligeholdelsesplan for stedet i 2014, hvor der blandt andet står, at der skulle udføres løbende reparationer af tagryggen, og at tætningsskummet burde blive udskiftet. Det skulle første gang ske i 2015, men lejerne mener ikke, at denne vedligehold er udført. Hvad siger du til det?
 - Det er ikke udført, fordi afdelingens vedligeholdelsesbehov skønnes langt større end blot en reparation af tagryggen. Afdelingen har derfor besluttet at arbejde videre med en fysisk helhedsplan med mulighed for renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden.
- Det fremgår også, at ovenlysvinduer og døre er i dårlig stand – noget som tilstandsrapporten fra sidste år også peger på som en af årsagerne til, at fugt trænger ind i boligerne. Hvorfor er de her ting ikke blevet skiftet?
 - Da man undersøgte muligheden for at udskifte vinduerne i afdelingen, fandt man ud af, at vinduerne er integreret i facaden på en sådan måde, at de er meget svære at skifte uden at skulle udskifte bærende dele i lette facader. Ligeledes blev det tydeligt, at afdelingen ikke kan nøjes med at skifte vinduer. Der må en langt mere omfattende renovering til, hvis man vil undgå fugtindtrængning. Disse problemer vil forsøges at blive løst i forbindelse med helhedsplanen.

Rapporten fra Rambøll påpeger også, at klimaskærmen er uhensigtsmæssigt opbygget, så der netop kan trænge fugt igennem den. Vedligeholdelse af klimaskærmen vil ikke forhindre, at fugt kan trænge ind bag klimaskærmen, fremgår det.

- Ifølge teamchef Jørgen Henriksen, jf. artikel i Sjællandske den 27. februar, var der ikke en drifts- og vedligeholdelsesplan for Stillevang før 2014. Hvordan kan det være?
 - Den tidligere administration arbejdede ikke med vedligeholdelsesplaner i samme grad som DAB gør, hvilket var én af årsagerne til, at Sorø Boligselskab ønskede at overgå fra egen administration til et større administrationselskab. Sorø Boligselskab fik i 2014 foretaget en tilstandsvurdering af samtlige boligafdelinger i selskabet. Tilstandsvurderingen blev foretaget af Rambøll og ud fra denne udarbejdede samme rådgiver Drifts- og vedligeholdelsesplaner (DV-planer) for samtlige afdelinger. Disse DV-planer er siden blevet opdateret, og der henlægges årligt svarende til udgiften til de beskrevne opgaver.
- Lejerne fortæller os, at de har forsøgt at råbe op om den her massive skimmelsvamp i tre-fire år. Hvorfor er det først for nylig, at der bliver lavet en gennemgribende undersøgelse for at se, om det var et generelt problem?

- Sorø Boligselskab har igennem længere tid været i dialog med beboerne om vedligeholdelsesbehovet i deres afdeling. De få beboere, hvis bolig har været ramt af skimmel, har fået skimmelsaneret boligen og er blevet genhuset i de tilfælde, hvor det var nødvendigt. Det drejer sig om fire boliger.

Sagerne har været behandlet som enkeltsager. Da det viser sig, at der måske kan være tale om fejl i bygningskonstruktionen, sættes der ind med en grundigere analyse.

Netop fordi der er mistanke om fejl i bygningskonstruktionen, og fordi der er tydelige tegn på fugtproblematikker flere steder, er det afgørende, at vi får problemet grundigt beskrevet, da det danner grundlag for, at afdelingen kan søge støtte til arbejderne hos Landsbyggefonden. Det er en proces, der tager tid, men det er hverken i beboernes eller boligafdelingens interesse at haste en renovering igennem, da man i så fald ikke vil kunne få støtte fra Landsbyggefonden.

Det er dog værd at bemærke, at INGEN beboere skal bo i skimmelramte boliger, mens undersøgelserne pågår. Vi tager alle henvendelser om skimmel alvorligt, og beboere, der henvender sig med mistanke om skimmel i deres bolig, får som nævnt en professionel og omsorgsfuld betjening.

- Flere lejere fortæller også om fysiske ubehag som hoste, træthed og symptomer på begyndende astma i en sen alder. De frygter, det hænger sammen med skimmelsvampen. Hvad siger du til det? Kan I leve med, at jeres lejere bor i potentielt sundhedsskadeligt byggeri?
 - Nej. Ingen skal bo i en skimmelramt bolig – og der er heller ikke tilfældet i Stillevang. Der har i alt været fire skimmelramte boliger i afdelingen, som er blevet undersøgt og udbedret. Beboerne er orienteret om, at de straks skal give driftscenteret besked, hvis de opdager tegn på skimmel i deres bolig. Og så skal de henvende sig til egen læge, hvis de mener, de har symptomer, der skal undersøges nærmere i den forbindelse.
- Hvad skal der ske med Stillevang nu?
 - Afdelingen har vedtaget at arbejde videre med en helhedsplan med henblik på at opnå støtte fra Landsbyggefonden.
- Hvordan vil I undgå massive huslejestigninger?
 - I fysiske helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden lægger Landsbyggefonden en plan for, hvordan afdelingens økonomi skal stabiliseres fremadrettet. Det er klart, at en renovering vil skabe *nogle* huslejestigninger. I en almen boligafdeling er der som udgangspunkt ikke andre end beboerne selv til at dække de udgifter, afdelingen har. Og når beboerne i en boligafdeling gennem mange år bevidst vælger *ikke* at spare op til løbende vedligeholdelse, kan en huslejestigning ikke undgås. Men i dette tilfælde håber vi på at opnå støtte fra Landsbyggefonden, så afdelingen ikke skal bære alle udgifterne til renoveringen selv.

Svar til TV Øst på uddybende spørgsmål

Sendt fredag den 15. juni 2018

Historie 1 - Smedeparken

- Du skriver, at "beboerne bemyndiger afdelingsbestyrelsen til at varetage sagen". Det vil vi gerne se skriftlig dokumentation for i form af et referat, en mail eller lignende.

- Af referatet fra afdelingsmødet den 1. september 2015 fremgår det under punkt 5.1 Renovering af badeværelser: *"Forslaget blev godkendt. Det blev foreslået at nedsætte et udvalg, der arbejder videre med projektet."* Det fulde referat ligger offentligt tilgængeligt under punktet Afdelingens dokumenter på dabbolig.dk/smedeparken.

- Vi vil også gerne se skriftlig dokumentation for, at beboerne har givet lov til at bruge penge på konsulentbistand hos PPS Consult.

- På afdelingsmødet den 1. september 2015, beslutter beboerne at principgodkende projektets opstart. Næste skridt er at udpege en rådgiver, der skal beskrive projektet og lave en skitseøkonomi. Kompetencen til at vælge rådgiverfirma ligger hos bestyrelsen i samarbejde med DAB- ikke hos beboerne.

- Hvem var de to beboere i byggeudvalget, som ikke sad i bestyrelsen?

- Af referat fra afdelingsbestyrelsens møde fra 10. september 2015 fremgår oplysninger om byggeudvalgets sammensætning. Referatet ligger offentligt tilgængeligt under punktet Afdelingens dokumenter på dabbolig.dk/smedeparken.

- Hvilke andre tilbud indhentede I i forhold til konsulentrådgivning? Hvem bød ind, og hvad lød tilbuddene på?

- Der er ikke udbudspligt på rådgiveropgaver af denne karakter/størrelse. Da afdelingsbestyrelsen havde gode erfaringer med PPS Consult, valgte den at indhente tilbud på rådgivning herfra. Tilbuddet blev sammenholdt med DAB's rammeaftale for rådgivning (se vedhæftede dokument: *Tilbud på totalrådgivning afd. 9, Smedeparken*).

- DAB' Sofie Pagh Lawaetz skrev i et brev til beboerne 4. marts 2018, at PPS Consult ikke kan holdes ansvarlig for det nye badeværelsesprojekt, hvor faldstammerne skal renoveres. Er rapporten fra dem så ikke ubrugelig?

- Nej! Men der skal skelnes mellem genanvendelse af "oplysninger" og "rådgiveransvar". *Oplysningerne*, vi har fra badeværelsesprojektet, som eksempelvis miljørapporten, kan stadig bruges og er blevet brugt, jf. svar på tidligere spørgsmål. *Rådgiveransvaret* er dog ikke længere gældende, når man påbegynder et nyt projekt.

Af mailen den 4. marts 2018 til afdelingsbestyrelsen i Smedeparken, forklarer Sofie Pagh Lawaetz følgende for bestyrelsen:

"Da badeværelsesprojektet er et andet projekt, end det projekt vi arbejder på nu, kan den rådgiver, der var tilknyttet badeværelsesprojektet, ikke holdes ansvarlig for de løsninger, vi laver i dette nye projekt.

Herudover kan der være sket meget med faldstammerne i den forgangne tid, siden badeværelsesprojektet blev lavet. Vi vurderer, at der er behov for at lave destruktive indgreb, således at vi finder ud af, hvad tilstanden reelt er i de enkelte faldstammer. Så vi sikrer, at afdelingen får den rette løsning."

Der er altså tale om to forskellige projekter: 1. Badeværelsesrenovering 2: udskiftnings af faldstammer. Man kan ikke overføre rådgiveransvaret fra det ene projekt til det andet.

- Du sad som formand i afdelingsbestyrelsen. Varetog du lejernes interesser ved blot at gå videre med at hyre PPS Consult den 29. december uden at spørge lejerne først? Er det demokratisk?

- Ja! Beboerne har godkendt, at der skal udarbejdes et forprojekt. Og ja, det er demokratisk. Jeg var demokratisk valgt formand for boligafdelingen. Det er netop varetagelse af beboernes interesser at gennemføre deres beslutninger. Beboerne skal ikke godkende de firmaer, der bruges i afdelingen.

- Har I brudt Sorø Boligselskabs egne vedtægter (paragraf 17), når bestyrelsen godkender et tilbud fra en konsulent uden at spørge lejerne først?

- Nej! Beboerne skal hverken godkende tilbud fra konsulenter eller håndværkere. Beboerne har godkendt forundersøgelsen. DAB er af selskabsbestyrelsen bemyndiget til at vælge rådgiver, håndværkere med videre. Valg af håndværkere overlades af driftschefen til ejendomsleder/ejendomsmester. Ved valg af rådgiver høres afdelingsbestyrelsen som oftest om DAB's valg af rådgiver. I dette tilfælde har afdelingsbestyrelsen blot på forhånd peget på en rådgiver, som projektleder ser efter i sømmene gennem tilbuddet

Historie 2 - Stillevang

- Du skriver, at I har haft nogle få tilfælde, hvor håndværkere ikke har saneret skimmelsvampen ordentligt. Hvilke(t) firma(er) er der tale om? Benytter I forsat dem til andre opgaver i boligselskabet?

- Sorø Boligselskab hænger ikke firmaer ud offentligt. Det pågældende firma benyttes ikke længere til skimmelsanering og ej heller til arbejder i boligerne generelt.

- Du skriver også, at der ikke er udført vedligeholdelse på fx tagryggene, fordi vedligeholdelsesbehovet skønnes langt større end det. Hvordan og hvornår nåede I frem til dette skøn?

- Rambøll angiver i sin DV-plan i 2014, at en løbende eftergang af tagryg og endesten, hvor man udskifter defekte sten og tætningsskum ved tagryg, kan forlænge restlevetiden for tagfladen i 20-25 år.
Bygningsgennemgangen ved ekstern rådgiver i 2017 viser imidlertid, at tagene er i dårligere stand end hidtil vurderet af Rambøll og derfor bør udskiftes.
Større vedligeholdelsesopgaver på tag og tagrygge indstilles derfor i 2017 og i stedet går afdelingen over til nødvendig vedligeholdelse. Det medfører, at der udskiftes tagryg og tagsten samt tætnes tag med videre i det omfang det er nødvendigt. Dette med henblik på ikke at investere for mange midler i bygningsdele der senere skal kasseres.

- Det fremgår af afdelingens regnskab fra 2015, 2016 og 2017, at der er brugt penge på både almindelig vedligeholdelse og periodisk planlagt vedligeholdelse i afdelingen. Hvad er pengene brugt på? Det vil vi gerne se skriftlig dokumentation på.

- Naturligvis er der brugt penge på løbende vedligehold i afdelingen. Driften af en boligafdeling vil *altid* være forbundet med løbende vedligehold. I afdeling Stillevang er der eksempelvis tale om klipning af hækken ud mod vejen, løbende vvs-arbejde ved blandt andet stoppede afløb, løbende udskiftning af emhætter og reparationer på /udskiftning af beboernes gaskedler. Og da afdelingens vinduer er ved at have udtjent deres levetid, er der også en del reparationer forbundet med dette, fordi man afventer helhedsplan. Der er fakturer på alle arbejder, men det er for omfattende at sende jer fakturer fra alt vedligehold gennem tre år. I stedet henviser jeg til afdelingens regnskaber, som ligger tilgængelige på dabbolig.dk/stillevang.

- I Stillevang 25 har kommunen 22. august 2016 blandt andet udstedt påbud om, at tagvinduerne lister og rammer skulle renses og rengøres. Ifølge lejerer er det aldrig sket. Vi vil gerne se skriftlig dokumentation på, at boligselskabet har reageret på påbuddet og rensset vinduerne.

- Dokumentation for udskiftning af tagvinduers lister og rammer, samt rensning af vinduer er vedhæftet (se dokumentet: Arbejder på Stillevang 25)

- Hvornår og hvordan får I mistanke om, at der er fejl i bygningskonstruktionen?

- Afdelingens vinduer er i dårlig stand og bør udskiftes. I efteråret 2016 påbegyndes processen med at planlægge en vinduesudskiftning, og i forbindelse hermed konstaterer driftschefen, at de lette facader er i dårlig stand. Videre er vinduer og facader integrerede, hvorfor en vinduesudskiftning alene hverken vil være rentabel eller mulig.
Beboerne vedtager derfor på afdelingsmøde den 19. april 2017, at få foretaget en mere grundig gennemgang af hele klimaskærmen for de enkelte bygninger. Det er denne gennemgang, som leder frem til en egentlig rapport fra rådgiver over tilstandene for klimaskærmene på bygningerne i afdelingen.
Rapporten er forelagt afdelingsbestyrelsen og gennemgået for beboerne på et orienteringsmøde i efteråret 2017. Med rapporten fulgte et estimeret budget for gennemførelsen af de nødvendige arbejder. Den samlede udgift til arbejderne

viste sig at være meget stor, og ville afstedkomme en stor stigning i huslejen, hvis arbejderne blev gennemført uden støtte fra Landsbyggefonden.

Rapporten blev forelagt for selskabsbestyrelsen med henblik på i første omgang at opnå tilskud fra dispositionsfonden til yderligere undersøgelser gennemført af rådgiver. Dette med baggrund i afdelingens pressede økonomi og erfaring for, at de grundige og veldokumenterede undersøgelser og rapporter, som Landsbyggefonden kræver, ofte trækker store midler i en afdeling.

Organisationsbestyrelsen bevilgede derfor i januar 2018 tilskud fra dispositionsfonden på 250.000 kroner til det videre arbejde frem mod ansøgning om renoveringsstøtte i Landsbyggefonden.

- Du skriver, at de få boliger med skimmelsvamp er blevet saneret. Men der er fortsat skimmelsvamp derude. Hvordan hænger det sammen?

- Det er korrekt, at der fortsat er en bolig i Stillevang, der er under skimmelsanering. Det er samme bolig, som det har været nødvendigt at sanere mere end én gang.

Beboeren er permanent genhuset i en anden boligafdeling og boligselskabet har derfor valgt at benytte den tomme bolig til at foretage grundigere analyser, som skal ligge til grund for ansøgningen om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden.

Boligen er nu gennemgået minutiøst ved brug af et firma med speciale i bygningsanalyser omkring indeklima. Derved er der opnået et mere detaljeret og helhedsorienteret billede af forholdene i boligens klimaskærmen, tagrum, sokkel og terrændæk.

Denne viden er essentiel at have i forbindelse med dokumentation på byggetekniske svigt samt rapportering heraf, når afdelingen skal søge om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden.

Svar til TV Øst på uddybende spørgsmål

Svar sendt mandag den 18. juni

Gert Hansen har sendt os nogle svar på mail, som vi citerer i indslaget. Jeg skriver for at sikre mig, at I i DAB ikke har yderligere svar at tilføje?

- Gert Hansens svar er fyldestgørende, og vi har ikke yderligere at tilføje.

Gert Hansen svarer: "Beboerne bemyndiger afdelingsbestyrelsen til at varetage sagen. Der kan ikke påbegyndes renovering, hvis ikke der først er foretaget de nødvendige undersøgelser."

Mit spørgsmål til direktøren: Er I enige i, at SB og DAB har overholdt Sorø Boligselskabs egne vedtægter, herunder paragraf 17 stk. 2 om iværksættelse af arbejder og aktiviteter, når bestyrelsen vælger at hyre konsulentrådgivning uden at spørge lejerne først?

- Ja! DAB er af selskabsbestyrelsen bemyndiget til at vælge rådgiver med videre. Ved valg af rådgiver hører DAB enten afdelingen – eller afdelingen peger på en, man har gode erfaringer med. Beboerne skal ikke inddrages i denne type beslutninger.

Vi har ikke modtaget skriftlig dokumentation, der bekræfter, at lejerne har givet afdelingsbestyrelsen bemyndigelse til at godkende konsulentrådgivning på forhånd.

- Referatet fra afdelingsmødet, hvor beboerne godkender renoveringen af afdelingens badeværelser, ligger under punktet Afdelingens dokumenter på dabbo-lig.dk/smedeparken. Beboerne skal ikke give bemyndigelse til at godkende konsulentrådgivning (se svaret ovenfor).

Yderligere svar til TV Øst på uddybende spørgsmål

Svar sendt mandag den 18. juni

Men vi er enige om, at der i referatet står: "5.1 Renovering af badeværelser. Forslaget blev godkendt. Det blev forslået at nedsætte et udvalg, der arbejder videre på projektet."

Derudover er vi enige om, at der står i vedtægterne, paragraf 17 stk. 2: "Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes. Afdelingsmødet kan herunder træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, såfremt afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse."

Mit opfølgende spørgsmål:

Er det standard at DAB og bestyrelserne i de enkelte boligselskab herunder kan beslutte at iværksætte arbejder for lejernes penge uden at spørge lejerne?

- Dit citat fra afdelingsmødet er korrekt. Og når beboerne på afdelingsmødet godkender forslaget om, at afdelingsbestyrelsen går videre med badeværelses-sagen, bemyndiger de dermed afdelingsbestyrelsen til at tage de skridt, der er nødvendige for, at dette kan ske – eksempelvis at udvælge konsulentrådgivning.
- Dit citat fra afdelingens vedtægter er korrekt. Og det er netop, hvad afdelingsbestyrelsen har gjort. Både før igangsættelsen af forundersøgelsen og da konsulentrapporten forelå, hvor resultatet af forundersøgelserne blev præsenteret for beboerne, så de på et kvalificeret grundlag kunne træffe beslutning om, hvorvidt badeværelsesprojektet skulle sættes i gang eller ej. Beboerne valgte at stemme nej, da de fik forelagt rapporten, hvilket er deres demokratiske ret.
- Svaret på dit spørgsmål er altså, at hverken Sorø Boligselskab eller DAB har iværksat arbejde uden at spørge beboerne først.