

Indledning

Foreningen Emblasgade, herunder afdelingsbestyrelsen, har over lang tid været sat uden for indflydelse i mange forhold lige fra manglende undersøgelser, løsning og udbedring af fejl og mangler ved byggeriets 5-årseftersyn samt BSF-eftersynet til et forsat svigt af den alm. drift og vedligeholdelse af afdelingen.

På baggrund af dette føler foreningen Emblasgade sig nødsaget til at sende denne klage til jer som tilsynsførende for almene boliger og alment byggeri.

Der har løbende været korrespondance med Domeas servicecenter i København (SC), som står for varetagelse og formidling af kommunikationen af 5-årsbyggeeftersynet samt foreningens alm. drift og vedligeholdelse på vegne af Domea København og Domea Danmark. SC har ikke reageret på vores forespørgsler mht. sikkerheden af driften og boligerne. Vi har sågar klaget over forholdene til den øverste administrerende direktør for Domea Danmark. Denne klage gav desværre ikke nogen løsning/er.

Klagen blev sendt efter tidligere korrespondance med KK TMF i marts 2019. Alt materiale med dokumentation og krav er samlet i det medsendte bilagsmateriale.

Siden 2019 har afdelingen haft dialogmøder med Domea, i håb om at der kunne skabes en gensidig forståelse, en fremadrettet dialog, og at problemerne kunne blive løst. Det har desværre ikke ladet sig gøre.

Resultatet af de mellemliggende møder efter sidste henvendelse til KK TMF skulle afhjælpes ved at finde overblik og løsninger på de mange fejl og mangler, 5-årseftersynet og sørge for økonomisk afhjælpning fra de skyldige i disse forsømmelsesforhold til genoprettelse. Ydermere at der sker en reetablering af den alm. drift og vedligeholdelse, og at der sker en standsning og genopretning af de kritiske fejl og mangler som fortsat bidrager til akut nedbrydelse.

Desværre står størstedelen af punkterne stadig uafklaret efter de to stormøder. Mange punkter blev kategorisk afvist trods påvisning af problemerne ved dokumentation via undersøgelse og stikprøver foretaget af teknisk kyndige beboere, LLO's tekniske konsulent samt udtalelser fra håndværkere og producenterne bag de opsatte løsninger.

Der er til dags dato stadig ikke givet en korrekt statusafslutning af 5-årseftersynet til foreningen eller dens beboere trods mange forsøg fra afdelingsbestyrelsens side. Der mangler også stadig et overblik over, hvor alvorlige medeffekter de mange fejl og mangler kan resultere i. Dette er forsøgt taget op på flere driftsmøder, men bliver desværre afslået, da Domea ikke vil igangsætte nye og tidligere bestilte undersøgelser.

LLO København har været en del af forløbet over de sidste par år, både via egne undersøgelser og via tilstandsskrivelser, som støtter op om de mange forhold, afdelingsbestyrelsen har indmeldt. Disse er blevet sendt til driftsledere og kundecheferne af SC, projektleder ved Domea Byggeri, regionschefen for Domea øst samt den administrerende direktør for Domea Danmark.

Der er tale om følgende problemstillinger:

- **Kuldebroer og utætheder:** I stuelejlighederne forefindes massive huller fordelt over hele lejligheden og boligblokken, hvilket medfører stort træk grundet udefrakommende tryk, som løber under boligerne og fordeler sig ind i boligen via midten ved hver stueboligs teknikrum, hvor el, vand og kloakeringstilslutning forefindes. Herved køles alle omgivende elementer, som gulve, vægge, lofter og luften i boligen, ned inde fra midten af boligen.

Dertil er der problemer med vinduer, døre og tætningslister, som også giver kulde, træk og fugt i lejligheden. Der er desuden mistanke om huller hele vejen igennem op til 2. etage, hvor alt produceret varme i stuen forsvinder opad. Der er store varme- og tørhedsproblemer for på 2 etager og et varmetab for stuelejlighederne. Se nærmere i bilag, [Kuldebroer og utætheder i lejlighedsskel](#).

Vi skal derfor bede TMF om at påbyde Domea at tætne klimaskærmen, samt rette op på andre fejl og mangler.

- **Manglende brandsikkerhed i byggeriet:** Lovkravene om brandsikkerhed ved byggeriet er ikke overholdt. Bygningerne kan ikke overholde de fastsatte normer i brandetid til, at beboerne kan nå ud inden spredning, trods opsatte sektionsadskillelser af brandhæmmende gipsplader. Se nærmere i bilag, [Brandsikkerhed](#).
Vi skal derfor bede TMF om at påbyde Domea at sørge for, at brandsikringskravene i Emblasgade bliver opfyldt straks og uden udgift for afdelingen, samt rette op på andre fejl og mangler.
- **Jordforhold:** Der er dokumenteret stillestående vand under størstedelen af boligblokkene og terrasserne over mange år. Manglende drift af drænpumper. Dette mistænkes at være grundet dårlig anlæggelse af naturlig og kunstig dræning ved opførelsen. Der er traktose i store dele af beboernes haver og fællesområderne, som har medvirket til oversvømmelser af områder, døde træer, hække og græs hvert eneste år. Derudover medfører det fugt og kuldeafgivelse i både bolig- og terrasse-konstruktionerne, vandophobning i jorden og sætningsskader på fliser samt belysning, der ikke kan stå fast året rundt.
Se nærmere i bilag, [Jordforhold](#).
Vi skal derfor bede TMF om at påbyde Domea at sørge for tilstrækkelig bortledning af regnvand i bebyggelsen, samt rette op på andre fejl og mangler.
- **Defekt projekteret varmegenvindingsanlæg:** Hver boligs anlæg er underdimensioneret, og kan ikke varme boligerne op. Det forværres af de mange kuldebroer og utætheder. Der er kun installeret selve anlægget og ikke gulvvarme eller anden form for varmetilførsel. Man har placeret luftindblæsningen i loftet i stedet for via riste i gulvet, hvorfor det ikke kan tildele varme til den nederste del af boligen. Der er endvidere mistanke om der ikke indtages nok frisk luft ned i boligen ift. påkrævet luftskifte 3 gange i timen. Dertil er der begrundet mistanke om forkert opbygning af ind- og udblæsnings taghætter, som sidder for tæt på naboernes og derved får trukket brugt indeluft ned. Der mangler brandspjæld på de fleste stuelejligheder. Anlæggene er fejlprojekteret af producenten, og der er stor chance for at de taber bundpladen i vandtanken, hvilke danner et stoppet afløb med vand-, bakterie- og svampeskade til følge. Og den opsatte el-radiator løsning som kun er beregnet til isdøgn og ikke som normal opvarmingskilde, vil aldrig kunne virke, grundet forkert valgt radiator type og kommunikationsopsætning med varmeanlægget. Se nærmere i bilag, [Defekt konstrueret varmegenvindingsanlæg](#).
Vi skal derfor bede TMF om at påbyde Domea at genoprette installationen, så der er sikkerhed for et stabilt og godt indeklima i boligerne, samt rette op på andre fejl og mangler.
- **Defekte kloakeringsforhold/Dansk Standard mangler:** Det er konstrueret med mangelfuldt side- og hovedafløb i boligerne. Der er ikke nok fald på liggende ledninger, hvorved der for hurtigt opbygges slagger. Dette er allerede konkluderet i en rapport fra rådgiver, Dominia. Afløbene skaber store problemer med vandskader grundet sidemonteret afløb til Nilan (gen

vindingsvarmeanlægget), som stopper til grundet slagger fra hovedafløbet. Beboerne oplever derfor store lugtgener i lejlighederne som følge af problemerne. Faldstammerne har for dårlige samlinger, hvilke medfører bakterieudslip. Se nærmere i bilag, [Defekte kloakeringsforhold](#). Vi skal derfor bede TMF om at påbyde Domea at sørge for at genoprette afløbsledningerne i boligerne, således at "sort spildevand" ledes effektivt væk med korrekt og forsvarligt lukkede samlinger samt rette op på andre fejl og mangler.

- **Andre fejl og mangler:** Både boligerne samt fællesområderne har mange fejl og mangler. Det omhandler for dårligt anlagte fællesbelysningskabler og lamper, mistanke om forkert anlagt vandrørsforsyning i boligerne, hvilket bidrager til indvendigt slid med tilhørende vandskade, råd i konstruktioner grundet mistanke om forkert materialevalg og defekte klimaskærme, underdimensioneret kapacitetstilføjeisen af el til boligblokkene, for dårligt anlagte indendørsgulve mv. Se nærmere i bilag, [Andre fejl](#). Vi skal derfor bede TMF om at påbyde Domea at rette op på disse fejl også.
- **Skimmelbehæftede facadeoverflader:** Størstedelen af boligernes facadetræ er blevet skimmelficeret som følge af MgO-beklædningen, defekte dræningsløsninger og tilhørende manglende drift. Derudover har de installerede MgO-plader affødt unødvendigt store omkostninger for foreningen, hvilket bør betales tilbage på baggrund af dårlig drift og rådgivning. Se nærmere i bilag, [Fejl grundet MgO-plader](#). Vi skal derfor bede TMF om at påbyde Domea at genoprette facadebeklædningen, da Domeas passivitet er årsag til skaderne på træværket, samt rette op på andre fejl og mangler.
- **Forsømmelse af alm. drift, vedligeholdelse og 5-årsbyggeeftersynet:** Over de sidste 7 år har afdelingen konstateret en kontinuerlig mangelfuld drift og vedligeholdelse, en forsømmelse i håndteringen af 5-årseftersynet og Bygge Skade Fonden, mangelfuld og utilstrækkelig rådgivning fra Domea. Dertil en forkert håndtering af sager og tvivlsomme godkendelser af beboernes egne forbedringer i boligerne. Der er flere gange fra Service Centeret pålagt nedlukning af foreningens kommunikation vedrørende opklaring af fejl og lemfældig håndtering af beboeres akutskader. Dertil er der også set manglende betaling til afdelingens leverandører for udført arbejde ved akutte problemer. Se nærmere i bilag, [BSF årsbyggeeftersyn mangler](#) og [Driftsforsømmelser](#). Vi skal derfor bede TMF om at se nærmere på forhold omkring Domeas rolle og svigt ift. almenboligloven på byggeanlæggelsen, 1 og 1 og 5 årseftersynet samt den manglende drift og vedligeholdelse og tage de nødvendige tiltag for at sikre den bedst mulige fremadrettet drift samt en klarlæggelse og udbedring af de mange fejl og mangler samt forsæt kunne være sikker på en videreførelse som en Almenbolig+ afdeling.

Hverken Domeas Service Center eller ledelse har kunnet sikre den daglige drift samt tilhørende nødvendige vedligeholdelse, hvorfor afdelingsbestyrelsen ikke har kunnet drive afdelingen tilfredsstillende som en almenbolig+ afdeling med en sund økonomi.

Der skal ses på muligheden for at allokere penge til genopretning fra Domea Danmark som øverste ansvarlige for afdelingens drift og vedligehold.

Afdelingens ønske er derfor ligeledes, at der med denne klage kan skabes en dialog med TMF om, hvilke muligheder vi har som forening for komme til bunds med genopretning og fremadrettet at sikre vores drift og vedligeholdelse.

Foreningen er klar over, at et samarbejde skal være gensidigt og gå begge veje, men som den lange historik viser, overgår det alt, hvad der normalt skal være inden for rammerne af god kutyme og etiske forhold for udførelse af det arbejde, foreningen betaler Domea for.