

0.	Indledning	5
1.	Kuldebroer og utætheder i lejlighedsskel	9
1)	Manglende og/eller defekte samlinger mellem boligerne	10
2)	Kuldebroer og utætheder i gulve, vægge, lofter, døre og vinduespartier	11
3)	Kuldebroer og utætheder ved vægge, gulve og lofternes samlinger	12
4)	Fugttransmission til gulv	12
5)	Delvis defekt og/eller manglende isolering i vægge, gulve og lofter	13
6)	Delvis defekt og/eller manglende lydisolering af lejlighederne	13
7)	Delvis defekt og/eller manglende dampspærre	14
8)	Defekt og/eller manglende klimaskærm	14
9)	Utæthed ved stuelejlighedernes gulve og tilhørende underdelskonstruktion	14
10)	Defekt anlagt rørføring af vandtilførsel, elforsyning og kloakeringsrør	15
11)	Defekt konstruktion af badeværelser i boligerne	15
12)	Defekt anlagt intern rørføring og installerede stikkontakter	16
13)	Fejlkonstruktion af krybekælderkonstruktion	16
14)	Nedkølede gulv og overflader	17
15)	Døre og vinduer	17
a.	Manglende tætningslister	17
b.	Defekte tætningslister	18
c.	Kuldebroer i aluminiumsfod-lister på døre	18
d.	Skæve rammer	18
e.	Defekte ruder	18
f.	Defekte låsemekanismer, hængsler og håndtag	19
2.	Brandsikkerhed	20
1.	Manglende brandspær	20
2.	Ventilation	20
3.	Brandceller	20
3.	Jordforhold	22
1.	Manglende dræning under boligblokke og omliggende haver	22
2.	Defekt og utilstrækkelig løsning af dræningspumper	22
3.	Vandophobning i haver og omliggende fællesarealer	23
4.	Traktose	24
5.	Bortafledning af vand fra haver og fællesområder	24
6.	Mangelfuldt anlagte dræningskanaler under boligen	24
7.	Døde hække, græs og træer	24
8.	Mistanke om udslip fra den giftige undergrund til den nylagte jord	25

9.	Sætningskader på fliser, brosten i haver og fællesområder	25
10.	Fejlkonstrueret undergrundsammensætning.....	25
4.	Defekt konstrueret varmegenvindingsanlæg	27
1.	Driftsproblemer ved opvarmnings- og iltforsyningsystem.....	27
2.	Defekt nødopvarmningsløsning til opvarmningssystemet	28
3.	Defekt varmegenvindingsanlægsvandtanke.....	29
4.	Defekt på varmegenvindingsanlægs afløb.....	29
5.	Defekt konstruktion af indblæs- og udsugningsskorstene	30
6.	Manglende filterrensning og tiltænkt driftsløsning.....	30
7.	Forkert sammenkobling og/eller delvis punkteret ventilationsrør	31
8.	Manglende indregulering af anlæg ved indflytning.....	31
9.	Ændring af ventiler i 2019 for lejligheder med manglende brandskjold	31
5.	Defekte kloakeringsforhold.....	33
1.	Mangelfuldt/defekt side- og hovedafløb uden DS-standard.....	33
2.	Defekt afløb ved vaske/tørre-søjle	33
3.	Bakterieforekomst og lugtudslip fra faldstamme og hovedafløb.....	33
6.	Andre fejl.....	35
1.	Ikke korrekt anlagte kabler til udebelysning.....	35
2.	Udvendigt installeret udstyr er defekt.....	36
3.	Rystelser fra vandrør.....	36
4.	Meget lang forsinkelse på koldt og varmtvandstilførslen	36
5.	Defekte blandingsbatterier for badet jf. varmtvandssystemet	37
6.	Fejlkonstruerede terrassekonstruktioner	37
7.	Velux-loftsvinduer.....	38
8.	Uegnede indendørgulve	38
9.	Fugtskade i indendørgulve grundet utætheder fra krybekælder.....	38
10.	Nedbrydelse i boligkonstruktion.....	39
11.	Ikke egnede badeværelsesdøre	39
12.	Defekt el-forsyningstilslutning, installationsføring samt relæopbygning.....	39
13.	Defekt konstruktionsopbygning af støbte gulve, tage og dræn på skure.....	40
14.	Utilstrækkelig tagrendeløsning	40
15.	Defekte tagrendesamlinger	40
16.	Anlagt solafskærmning er ikke funktionsdygtig året rundt	41
7.	Fejl grundet MgO-plader.....	42
1.	Fugt og skimmelinfektion.....	42
2.	Fugt og skimmelinfektion i mure, terrasser og boligkonstruktioner	43

3.	Destruktion af beboernes skure	43
4.	Tillægsudgifter i forbindelse med MgO-sagen.....	43
5.	Tilbagebetaling af foreningsudlæg af selvrisko.....	44
8.	Forkert oplyst lejemål og lejers påtegning af ansvar	45
1.	Manglende indberetning til Udbetaling Danmark	45
a.	Forkert indberettet mål på lejlighederne	45
b.	Forkert indberettet beboerhæftelse	45
9.	BSF årsbyggeeftersyn mangler.....	46
1.	Udestående fra 1- og 5-års BSF-rapporterne.....	46
2.	Efterkontrollering af svar på rapporterne.....	46
10.	Driftsforsømmelser	47
1.	Problemer med drift og vedligeholdsservice	47
a.	Fejlhåndtering af vand- og skimmelskade	47
b.	Manglende udført driftsarbejde	47
2.	Manglende drift og vedligeholdelse	48
a.	Belysningen.....	48
b.	Brud på kabler under MgO	48
c.	Manglende drift af drænpumper.....	49
d.	Fejlhåndtering i sagsbehandling og tildeling af tilladelser af Domea	49
e.	Ind/udflytningstilsyn samt valuar	50
f.	YouSee.....	50
g.	Solcelledrift og vedligeholdelse	50
h.	Tagrendedrift og vedligeholdelse	51
i.	Procedurer ved Nilan-service og akut.....	51
j.	Ændringer af indstillinger på Nilan-anlæg af SC.....	51
k.	Ventilproblemer mv. fra Scandibyg	52
l.	Tab af bundpladen	52
m.	MgO arbejdet.....	53
n.	Sætningsskader	53
3.	Forsømmelse ved 5 Års-, BSF byggeeftersyn samt undersøgelser	53
a.	BSF-mangler	53
b.	Mangelfuld bestigelse ved 5-årseftersynet	53
c.	Fortsat manglende undersøgelser for overblik og løsning	54
d.	Manglende svar ved 5-årsbyggeeftersynet	55
e.	Afvisning af punkter og foreningspålagt samarbejde med LLO.....	56
4.	Sikring af realistisk 10- og 30-års drifts- og vedligeholdelsesplan	56

a.	Sikring af DV-planen.....	56
b.	Korrekt forståelse af drift og administration af Domea.....	56
5.	Sikring af korrekte arbejdsprocedurer, drift af foreningen og rådgivning.....	57
a.	Sikring af afdelingens Almenbolig+ koncept.....	57
b.	Procedure og besked til foreningen for korrekt sikring ved akutte henvendelser.....	57
c.	Inddragelse ved problemstillinger på drift og vedligeholdelse.....	58
d.	Manglende introduktion og vejledning	58
e.	Forsømmelse af rekvisitionsbetalinger af Domea SC	58
f.	Forsikringsopsigelse og forhøjning af selvrisiko.....	58

0. 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 teknikum, 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 sektionsskillelser 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 gulvarme 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 indsuges 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, Domina. Afløbene skaber store problemer med vandskader grundet sidemonteret afløb til Nilan (gen

vindingsvarmeanlægget), som stopper til grundet slagger fra hoved afløbet. 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 kapacitetstilføjelsen 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 skimmelinficeret 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 forsat 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.

1. Kuldebroer og utætheder i lejlighedsskel

Det betvivles, hvorvidt boligerne har den tilstrækkelige isolering og tæthed til at kunne efterleve BR2010 m.m. Dette er der gjort opmærksom på i forbindelse med 5-årseftersynet, hvor der i samarbejde med LLO er udført flere bredere screeninger af et større udsnit af boligerne. I næsten alle boligerne blev der identificeret kuldebroer og utætheder af kritisk grad hertil blev der også fundet andre fejl og mangler. Den efterhånden brede dokumentation, påviser, at der er tale om projekterede fejl, da der fx måles mellem 7 til 16 grader i midten af stuelejlighederne under størstedelen af vinterhalvåret. Dette set ovenfra, går over en lige linje gennem hele boligblokken for stue og 1 sale, på nær ende lejligheder.

Desværre afvises dette af Domea, som forsat vælger at holde fast i en overfladisk og ikke korrekt undersøgelse, som er foretaget af Jysk Trykprøvningsteknik i foråret 2018, for Domea. I denne medgives det, at der ikke kan dannes en konklusion, eftersom der ikke er medtaget teknikrum, hvor utæthederne menes at være placeret og spredes fra samt at fyret og ventilationsrørene har været lukket af ved undersøgelsen. Der mangler dertil også flere undersøgelser som en transmissions-tabsrapport, video- og teknisk inspektion af samlinger under og mellem boligerne, nye thermografi samt nye og korrekt udførte trykprøvninger (doorblowtest), før det kan fastslås, at der ikke er tale om fejl i byggeriet. Mange af afdelingens bestilte undersøgelser blev desværre sparet væk af Domea uden notificering til afdelingen. Velvidende at der efter ikke ville kunne dokumenteres fejl og mangler uden disse ved 5-årseftersynet.

Kuldebroer og utætheder bekræftes i øvrigt af LLO og fagekspertter, hvor foreningens interne undersøgelser også peger på, der er kritiske fejl og mangler til stede i størstedelen af de samlet set 113 boliger på Emblasgade af både varme og kuldeproblemer grundet overgang af luft mellem brandceller.

Hertil stilles der spørgsmål til ansvar og kvalifikationer af firma, Jysk trykprøvningsteknik, som udførte undersøgelserne, grundet fund af fejl i rapporten og en dyb manglende forståelse for boligens opbygning og dens tilhørende varmegenvindingsanlæg samt de nødvendige test med dette i funktion.

Domea erkender de mange problemer ved de to stormøder i 2019 og på omlagte skrivelser, men vil intet gøre for at reklamere eller få udbedret fejlene som led i 5-årseftersynet. Domeas eneste forslag til løsninger var at sætte det på driften, trods der fra foreningens side er påvist problemer af en så høj grad, at det skal høre ind under 5-årseftersynet for genopretning. Man skal også huske, at foreningens økonomi er balanceleje og dermed selvbærende, hvorved det ikke kan anses som acceptabelt, at beboerne alene skal betale prisen for Domeas grove forsømmelser og inkompetente arbejde, hvor der ikke er levet op til ansvaret for varetagelse af foreningens interesser og forpligtelser jf. almenboligloven. Afdelingen Emblasgade betaler netop Domea for at varetage administrationen og driftsopgaven, trods en stor del af arbejdet bærer præg af manglende kompetencer, kvalitetssikring og projektstyring, hvorpå der bør sættes spørgsmålstegn ved lovligheden.

Dertil skal det også ses i lyset af der trods Domeas tvang om alle fejl og mangler overlægges til driften, har de forsat ikke overkommet at belyse og klarlægge problemerne trods de mange forsøg på dette ved stor- og driftsmøde og for genetablering af den fortsatte manglende drift af afdelingen.

Alle disse fejl burde ikke være til stede i den grad og omfang, som det kan dokumenteres, grundet byggekrav og kvalitetskontrol ved opførelse ift. BR2010, SBI, DS, normal sund fornuft, byggeetik og viden om indendørsforhold ved lavenergibyggeri. Fejlene påvirker desuden i en høj grad de indendørs leveforhold, da der er alt for tørt og varmt i toppen af rummene og modsat koldt og

fugtigt i bunden, for størstedelen af vinterhalvåret. Disse skadelige forhold medvirker udover forfald af boligerne også til både helbredsproblemer og sygdomme hos beboerne.

1) Manglende og/eller defekte samlinger mellem boligerne

Samlingerne mellem boligkassetterne formodes at være helt manglende eller delvis defekte grundet forkert opbygning. Der er tale om både lodrette og vandrette samlinger, der starter fra underdelen ved jorden mod stueplan videre op til første og anden etage samt fra side mod side i sammenhæftningen. Disse fejl formodes at have resulteret i kraftige utætheder og kuldebroer inde i boligerne, hvilket medfører for kolde/varme og fugtige/tørre overflader ud over træk. Disse er langt over de kravsatte grænser og dermed ikke et tåleligt indeklima grundet de store udsving, trods boligernes klarificering som lavenergi efter BR2010. Dertil findes en konstant nedkøling af stuerne og en tilhørende opvarmning af 1. og 2. etagerne.

Det påvirker i høj grad elementer, overfladerne og opholdsmiljøet indendørs. Dette sker via et aktivt træk med udeluft, som presses ind i boligen via underdelen i viadukten og krybekælderen. Det er tydeligt ved den store forekomst af utætheder og kuldebroer i og omkring vægge, gulve, loft og teknikrum. Luft udefra presses ind i boligernes vægge, lofter, gulve, teknikrum og stikkontakter med et stort tryk. Herfra formodes det at der sker en viderespredning fra forekomsten i midten af boligerne ved teknikrummene til resten af boligen via rørføringen og stikkontakter. Ydermere forekommer kuldespredningen også i vægge, loftet, krybekældrene og gulvene. Den producerede varme fra stuen går videre op over stuerne til lejlighederne på 1. og 2. etage. Dette formodes at være grundet manglende tætninger mellem etagerne. Det medfører kondens og nedbrydning af boligernes konstruktion og deres omliggende elementer. Som det fremgår af dokumentationen, er der i gennemsnit for en typisk nat i vinterhalvåret registeret mellem 7 til 16 grader i og omkring teknikrum og på en linje i midten gennem hele blokken for størstedelen af stuelejlighederne. Der ses en smule bedre tæthed på endelejlighederne i hver boligblok, men vejr og stillestående vand i viadukten under boligerne grundet manglende drift mistænkes også at have en tillægsbetydning.

Mængde af træk bestående af udendørs luft, som presses op fra krybekælderen i alle vægge, lofter og gulve for største delen af året. Det påvirkes yderligere af vejrforhold som vindstyrke og vindens retning. Kulde- og fugttilføjeelsen i boligen forværres også af fugt i udendørsluften og det stillestående vand i beton- og terrassedækket i boligblokkenes underdel, hvilket har været en konstant for størstedelen af boligblokkene og de tilhørende terrasserne i de 7 år. Der er dokumenteret store kuldebroer samt træk i vinterhalvåret, kraftigt nok til at blæse ild ud fra både lightere og tændstikker, hvilket kan ses på de optagede videoer i dokumentationen.

Grundet påvirkninger fra andre fejl forværres det observeret træk inde i boligen. Det er blandt andet varmegenvindingsanlægget eller dets rørføring, der hiver yderligere luft ind af alle de utætheder, som er til stede, selv hvis det er sat til 100% i overtryk, i håb om der kan holdes en smule varme tilbage i boligen.

Der er begrundet mistanke om, at det er en projekteret byggefejl ved samtlige 113 lejligheder, da fejlene også her er fundet i samtlige undersøgte lejligheder ved foreningens egne undersøgelser. Dette understøttes af LLO's stikprøver på over 22 lejligheder, hvor størstedelen havde problemer med store kuldebroer og utætheder.

"SC har konkluderet, at undersøgelser er gode nok. Byg tilføjer, at Domea har gjort, hvad der kunne gøres, for at udbedre kuldebroer og utætheder. Ingen af resultaterne fra JT-rapporten ses som grænseoverskridende eller generelle. Arbejdet er udført på den aftalte måde. Der er ikke noget, som indikerer utætheder, og det tilføjes, at bygningerne opfylder et væsentligt større energikrav end forventet, og derved også bedre energieffektivitet i boligerne."

Referat, bilagsnote til referat d. 4/7-2019 punkt 4.b. Udtagelse fra Domea SC og Byg fra første stormødet. Se link for referat mv.

Domea Bygs holdning viser deres manglende forståelse og ansvar for byggeriet, da dokumentationen og LLO's stikprøver påviser problemerne, som fortsat er til stede. Der har været et utal af forsøg på dialog og adressering af problemerne. Desuden kan det via JT-rapporterne, som Domea læner sig blindt op ad, ses af de foretagne undersøgelser, besidder fejl og er ikke udført korrekt i forhold til, hvad der søges efter for be/afkræftelse. Dette kan der læses om i bilag, [Fortsat manglende undersøgelser for overblik og løsning](#). Trods Domeas viden om, hvor fejl menes at opstå, har man bevidst valgt ikke at ville undersøge problemernes oprindelse ud fra den brede dokumentation.

Med andre ord, når boligen bruges i virkeligheden med fyret og de fysiske påvirkninger, ses der en konstant mellem 7 til 16 grader om vinteren i midten af boligerne, hvilke er næsten identisk med den frie luft under boligen og i krybekælderen, hvor den vandrer videre i vægge, lofter og gulve. Det vurderes, at boligerne ikke er hensigtsmæssige at opholde sig i til hverdag. På papiret kan det se ud, som om boligerne er lavenergigivende, isolerede og kan holde varmen inde, men grundet de mange fejl og mangler bidrager de til aktiv nedkøling af boligerne og en overophedning af de øverste etager i stedet med et konstant træk. Dertil ses et højt forbrug af el til fyret grundet den konstante varmetilførsel, da den opvarmede luft ikke kan holdes inde.

Løsningsforslag:

De store kuldebroer og utætheder i samlingerne mellem kassetterne skal udbedres, så kuldebroer og utætheder elimineres, hvorved boligerne i stueetagerne ikke fortsat er nedkølet hvert vinterhalvår og giver varmeophobning på 2. etage. Det skal lukkes korrekt fra både yder- og indersiden, for at fejlene ikke fortsat nedbryder boligerne, og de materialer, som allerede har taget skade, skal også skiftes til nyt.

Boligerne er bygget jf. lavenergibolig af BR2010, hvilket de også skal leve op til. dvs. den installerede varmeløsning skal kunne opvarme lejlighederne uden varmetab med de fastsatte lovkrav. Det vil ikke hjælpe blot at installere en anden varmekilde som fjernvarme eller support som gulvvarme, da hovedproblemet findes i selve konstruktionen af bygningen og dens elementer. En gennemsnitstemperatur om natten på 7 til 16 grader på størstedelen af overfladerne nær vægge, gulve og inventar i et værelse fra gulv op og til en meters højde er uacceptabelt og giver anledning til sygdomme, først og fremmest ud fra kuldeforhold, men også grundet øget tilføjelse af fugt og kondens til boligen, som kan sætte sig til svamp, skadelige bakterier fra defekte afløb og faldstammer mv. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

2) Kuldebroer og utætheder i gulve, vægge, lofter, døre og vinduespartier

Der er registreret store utætheder og kuldebroer ved både yder- og indersiden af boligernes klimaskærm. Dette medfører også kondens til bygningens konstruktion og det indvendige miljø. Der er meget store forskelle i udsving, hvor det går så langt ned som til 1 grad og op til 99,9 % fugt afgivelse ved dørtrin og vindue på ned til 7 grader og 71 % fugt i midten af boligen ved teknikkrummet. Dette forårsager kondens og en stor skævvridning af indeklimaet af så grov karakter, at der ikke kan opretholdes et normalt indendørsleveklima jf. BR2010 og sund byggeteknik fornuft. Det er værst for stuelejlighederne, grundet tæt kontakt med jord og vand. Dertil er der varme problemer på øverste etage, da den producerede varme har overgang fra stuen og vider direkte til 1. og 2. etage.

Dette er registrerede utætheder og kuldebroer:

- Ved alle vægge, både udvendigt og indvendigt.
- Ved størstedelen af det lagte gulv.
- Ved lofter.
- I og omkring vinduespartierne.
- Alle metal-dørtrinlister.
- I og omkring det store og det lille teknikrum i midten af lejlighederne, er der registeret store kuldebroer.
- Ved gulve både i midten af boligen men også siderne.
- Langs boligernes yder- og indervægge.

Løsningsforslag:

Fejl og mangler i gulve, vægge, lofter, døre og vinduespartier skal udbedres, så kuldebroer og utætheder elimineres, hvorved boligerne i stuerne ikke fortsat er nedkølet hvert vinterhalvår og giver varmeophobning på 2. etage. Det skal lukkes korrekt fra både yder- og indersiderne, så fejlene ikke fortsat nedbryder boligerne, og de materialer, som allerede har taget skade, skal også skiftes til nyt. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

3) [Kuldebroer og utætheder ved vægge, gulve og lofternes samlinger](#)

Der er registreret store utætheder og kuldebroer ved både yder- og indersiden af boligernes klimaskærme. Dette er konstateret ved samlingerne af to flader, som hvor væg og gulv mødes, både i boligerne og på indersiden i teknikrum inde midt i boligarealet. De går ned til 7 grader og har op til 86 % fugt, hvilket medvirker kodens og en stor skævvridning af indeklimaet af så slem karakter, at der ikke kan opretholdes et normalt indendørslev klima som jf. BR2010 og sund fornuft. Dette forekommer, hvor der mødes:

- Ved vægge.
- Ved loft.
- Ved gulv.
- Ved vindues- og dørrammer.
- Ved overgangen fra krybekælder til gulv.
- Ved vind- og dampspærre.

Løsningsforslag:

Fejl og mangler i gulve, vægge, lofter, døre og vinduespartier skal udbedres, så kuldebroer og utætheder elimineres, hvorved boligerne i stuerne ikke fortsat er nedkølet hvert vinterhalvår med varmeophobning på 2. etage. Der skal lukkes korrekt fra både yder- og indersiderne, så fejlene ikke fortsat nedbryder boligerne, og de materialer, som allerede har taget skade, skal også skiftes til nyt. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

4) [Fugttransmission til gulv](#)

Begrundet mistanke om fugttransmission fra vandspejlet under boligblokkene og terrasserne med videregang gennem krybekælder og ind til det lagte gulv i stuelejlighederne, hvilket påvirker bygningselementer som de lagte indendørsgulve og bidrager til et usundt indeklima. Hovedindgang for fugt mistænkes at være ved teknikrum, vægge og nogle steder defekte opbygninger af gulv, da der efter kraftige regnvejr eller over en længere periode bestående af dage fremkommer mørke plamager op til 1 meter inde fra dørrammerne mod midten af samlingerne.

Løsningsforslag:

Årsagerne til fugttransmissionen skal findes og udbedres. Det kan formodes at hænge sammen med andre registrerede utætheder fra underdelen, krybekælderen og indendørgulvet. Indtil dette sker, må der formodes en fortsat nedbrydning af afdelingen, hvilket medfører skadeligt indeklima, som kan give sygdomme. Fejlene skal lukkes korrekt fra både yder- og indersiderne. Hertil skal materiale, som allerede har taget skade, udskiftes. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

5) Delvis defekt og/eller manglende isolering i vægge, gulve og lofter

Mistanke om defekt eller manglende isolering. Det er grundet de store forskelle i udsving på temperatur og fugtighed, at der rettes begrundet mistanke om defekt og/eller manglede isolering, hvilket betyder en nedsat opvarmningsevne grundet utilsigtet utæthed i dets omliggende rum. Dette resulterer i underafkølede og fugtige overflader, som ikke kan varmes op af boligens varmekilde. Dertil forekommer der også kuldebroer til omliggende materialer samt luftindsivning fra huller, samlinger i elementer samt omkring stikkontakter, vægge, lofter og gulve. Boligerne kan dermed ikke leve op til de fastsatte krav, da de nedkøles både fra midten af boligerne, alle væggene, lofter, gulve og ydersiderne som vinduer og døre.

Dette forekommer:

- Ved vægge.
- Ved loft.
- Ved gulv.
- Ved krybekælder.

Løsningsforslag:

Det skal klarlægges, i hvor omfattende et omfang defekter og/eller manglende isolering i vægge, gulve eller lofter er til stede. Herefter skal det lukkes korrekt fra både yder- og indersiderne, og de materialer, som allerede har taget skade, skal også skiftes til nyt. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

6) Delvis defekt og/eller manglende lydisolering af lejlighederne

Mistanke om defekt eller helt manglende lydisolering imellem boligerne ved vægge, lofter, gulve, døre og vinduers partierne. Lydtoner (både dybe, mellem og lyse toner) vandrer internt mellem boligblokkene samt fra ydersiden og ind meget tydeligt. Dette medfører, at lyd af mellem-, og bastoner samt mindre høje toner fremkommer fra modsatte ende af naboens lejlighed og høres for tydeligt. Det formodes at være de mange utætheder, som også spiller ind på den høje grad af fremkomst af fejlen. Et udsnit af disse er internt i væggenes opbygning, gulvet, loftet, lister, huler midt i boligen mv., hvor der er utætheder.

Løsningsforslag:

Der skal klarlægges, hvor og hvordan i konstruktionen de store lydgener opstår, om det skyldes defekte og/eller manglende lydisolering i boligernes opbygning. Det formodes, at en del af generne kan opstå grundet de mange utætheder og vandrende luft mellem boligerne og fjernede tætningslister. Ydermere må det formodes, at der også er sket nedbrydelse af materialer, som i så fald skal efterses og udbedres. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

7) Delvis defekt og/eller manglende dampspærre

Defekt og/eller manglende anlæggelse af dampspærre. Dette formodes grundet dokumenterede kuldebroer og utætheder i bolig med tilhørende fugtafgivelse. Dertil også mistanke om manglende dampspærre eller delvis punkteret for teknik i boligerne samt under badeværelsets kasseopbygning. Det er kritisk, da genvendingsanlægget ikke kan varme luften op i boligen, fordi kulde tilføjes, og varmen forsvinder opad til andre lejligheder. Overfladerne i boligen nedkøles, så kravet for opvarmningen ligger langt over fyrets mulighed for tildeling af den nødvendige transmissionstilføjelse.

Løsningsforslag:

Omfanget af defekt eller delvis manglende dampspærre skal kortlægges, da der forefindes forekomst af træk, kølig udeluft, fugt og kondenstransmission mv. i byggeriet. Fejlene skal lukkes korrekt fra både på yder- og indersiderne og er der også sket nedbrydelse af materialer, skal de i så fald skal efterses og udbedres. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

8) Defekt og/eller manglende klimaskærm

Tætheden af klimaskærme for boligerne betvivles. Dette medfører store utætheder og kuldebroer i hele boligen, og medvirker til en kritisk påvirkningsgrad i midten af boligen grundet utæthederne i teknikrum og vægge m.fl. Det øger desuden skævvridningen af indendørsklimaet til en ikkebeboelig levestandard og imod BR2010.

Løsningsforslag:

Omfanget af defekte og/eller delvis manglende klimaskærm skal kortlægges, da der er dokumentet forekomst af træk, kølig udeluft, fugt og kondenstransmission mv. i byggeriet. Hertil skal det undersøges, om der er nedbrudte materialer, som i så fald skal skiftes. Fejlene skal lukkes korrekt fra både yder- og indersiderne. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

9) Utæthed ved stuelejlighedernes gulve og tilhørende underdelskonstruktion

Mistanke om manglende faststøbning (cementerings-effekt) med et substansmateriale til udfyldning af huller oven på krybekælderens overflade og før det pålagte indendørsgulv for tætning af utætheder i boligerne. Dette gældende for hele boligarealet inkl. teknikrummene. Jævnfør Scandibyg i forbindelse med 5-årseftersynsgangen i uge 38, 2018, blev det udtalt den normale procedure ved andre boliger i rammeudbud 0 til 1 af almenbolig+, var at påfører et element med en cement effekt af en type som limmateriale oven på krybekælderen for at lukke utætheder, dog er følgende tiltag ikke udført for afdelingerne Emblasgade og Dortheavej som eneste under rammeudbud 0 til 1.

LLO har dokumenteret 7 til 16 grader i en bred screening på stuelejligheder fordelt over flere boligblokke, hertil også nogle førstesale. Foreningens dokumentation peger i samme retning.

Løsningsforslag:

Omfanget af defekt og/eller manglende påføring af udfyldningsmateriale på krybekælderen samt 1. og 2. etages rå-gulve skal kortlægges, og om hvorvidt de bevirker de dokumenterede forekomster af utætheder og kuldebroer. Hertil skal der ses på, om der er nedbrudte materialer, som i så fald skal

udbedres. Fejlene skal lukkes korrekt fra både yder- og indersiderne. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

10) Defekt anlagt rørføring af vandtilførsel, elforsyning og kloakeringsrør

Det betvivles, om de anlagte rør er installeret og samlet konstruktionsmæssigt korrekt og kan opretholde styrke til hvirvler mv. Dette mistænkes grundet dels opståede skader med hul på faldstammer og sprængning af vandrør og udfald på el. Hertil ses store huller og lufttræk inde i lejligheden, som menes også at mangle tæthed omkring installering i hver bolig. Dette ses ved gulve i teknikrum, fra jord til lejlighedsskel og videreføring til 1. og 2. etage. Herved opstår der cirkulerende udeluft i alle etagerne for en boligblok fordelt på et tværsnit. Det ses specielt for stuelejlighederne, hvor der opstår kuldelinjer i midten af lejlighederne fordelt gennem hele boligblokken og varme for 2. etagerne.

Løsningsforslag:

Omfanget af defekterne skal kortlægges, og udskiftes. Det hvor der er nedbrudt materiale som resultat, skal der også skiftes til nyt. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

11) Defekt konstruktion af badeværelser i boligerne

Baderummene betvivles at være opført konstruktionsmæssigt korrekt. Dette medvirker, at rummene, som kasserne ligger i, bliver for kolde og varme alt efter årstiden grundet kuldebroer, utætheder og energi der lagres i fliserne som påvirker fyrets konstruktion i at tro der er koldere end hvad der reelt forefindes i boligen. Derfor bliver det henholdsvis meget koldt om vinteren 8 til 15 grader og for varmt om sommeren.

Konstruktionsopbygningen af baderummet er udført i en metalboks, der er placeret inde i teknikrummet, hvor der er dårlig isolering, ikke opvarmet, og hvor der er store kuldebroer og utætheder. Der er ikke lagt gulvvarme under baderummet, som der er gjort i andre almen boligbyggerier i rammeudbud 0 til 1. Resultatet af dette er en meget skæv fordeling af varme/kulde- og fugt/tørhedsforholdet i toppen/bunden af hele boligen, samme problem med 1. etage dog med den store varmeopstigning fra stueetagen. Metalboksen påvirkes kraftigt af udetemperaturen alt efter sommer/vinter, da metal- og flisebeklædningen optager energien (kulde/varme) fra det omgivende konstante ude-træk. Dette bevirker også for meget kondens på begge sider af metalboksen i teknikrummet, hvor en nedbrydning indefra må antages at være et muligt problem. Ved vintermorgener forekommer der også lyde fra skævvridningen af metallet i badeværelset, som giver sig grundet kulde/varme-forskellen, hvilket ikke bør være til stede, hvis boligerne er tætte.

En anden alvorlig følgefejl er påvirkning af fyret, idet den aflæser luften fra udsugningskanalen, som er i badet og ved emhætten, og reagerer i den tro, at der pludselig er meget koldt i boligen, da fyret også befinder sig i teknikrummet, og blæser 51 til 61 grader varm luft ind med et tryk, der er kraftigere end normalt højeste, trin 4, da det forsøger at varme boligen hurtigt op. Til dette tænder det også for radiatorerne i huset, som står på 22 grader. Det gør, at rummene bliver alt for varme, da dørene er lukkede, hvilket resulterer i, at sovende beboere sveder. Kort efter, begynder fyret at modvirke det alt for varme luft, som har varmet luften ved badet der blandes med emhættens udsug nok op til at gå over til at blæse koldt ude luft ind for at modvirke, hvilke kan kører i loop over en hel nat. Denne reaktion af det "selvtænkende" fyr er der lagt videoer af i linket. Dertil er der i forvejen meget koldt i rummene grundet utæthederne. Der kan ikke sikres en ensartethed af varmetilføjeelse til indeklimaet, da der for en stuelejlighed om vinteren er udsving fra 10 til 33 grader (bund/top) i boligen og dens materialeoverflader, hvilket gør boligen uegnet til beboelse.

Løsningsforslag:

Omfanget af badeværelset defekte konstruktion skal kortlægges, og det, som er nedbrudt, skal laves. Fejlene skal lukkes korrekt fra både yder- og indersiderne. Dertil skal der genoprettes fejlene ved fyret og radiatorerne, da det hele går sammen og danner en større påvirkning. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

12) Defekt anlagt intern rørføring og installerede stikkontakter

Rørgennemføringen af ledninger i boligerne er overvældende præget af utætte og tydelige kuldebroer. Det omhandler alle de lagte føringstrækrør og tilhørende installationsområder ved start i teknikrummet og føring til deres slutpunkt ved stikkontakterne. Hertil er der også trukket ledninger af el og COAX/antenneledning, via etagerne. Alle rør og ledninger er lagt følgende steder: under gulv, langs fod og loftspaneler, mellem etager, dvs. i vægge og lofter. Det formodes kuldebroerne og utæthederne kommer ind via boligens underdel. Dette er med til at nedkøle boligerne indefra. Dokumentationen viser omfattende kuldebroer, hvor der er ført ledninger i rør langs mødepunktet ved vægge og gulve. Der er vedlagt dokumentation, hvor der forekommer store utætheder ved stikkontakterne fra vægge, i en stor nok grad til at blæse en kraftig lighter og tændstik ud trods et overtryk på fyret.

Løsningsforslag:

Omfanget af fejlene i den interne/eksterne rørføring, stikkontakter m.m. skal kortlægges. Hertil også hvor meget det påvirker boligens klimaskærm og dens lavenergivne. I dette skal radiatorerne ikke medtages, da de dels ikke virker i praksis grundet tab af hukommelsen samt kun på papiret er ment som substitution på isdøgn og derved ikke som en konstant opvarmingskilde. Fejlene skal lukkes korrekt fra både yder- og indersiderne, er det, som er blevet nedbrudt, skal laves. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

13) Fejlkonstruktion af krybekælderkonstruktion

Krybekælderkonstruktionen forefindes under alle stueboliger for alle boligblokke. Disse er lagt lige under indendørgulvet for lejlighederne i stuerne, kun adskilt af et lag af skumfilm, der virker for tyndt grundet ca. 1 mm tykkelse samt registrerede knirk og kulde nedefra. Kælderen er lavet uden mulighed for at kunne tilgås grundet udestående konstruktionsfejl i BSF 5-årsrapporten, se bilag, [Udestående fra 1- og 5-års BSF-rapporterne](#). Der er riste og betonvægge placeret uden for boligernes område, hvilket skaber et lufttryk, som skal virke isolerende under boligen via de to riste på hver side af boligen. Dog er der begrundet mistanke om, at denne luft kommer ind via utæthederne i bunden af boligerne.

Dette lufttryk skulle i teorien virke som varmepude under boligen, men får en modsat effekt, da den efter vindretning og stillestående vand i tunnellen og terrasserne giver et enormt lufttryk med en nedkølende effekt inde i midten af boligerne ved teknikrum, vægge, gulve og lofter. Dette har også en stor bidragelseffekt til fugtafgivelse og tilhørende kondens inde i boligkonstruktionerne og dens materialeoverflader.

Utæthederne bevirker også træk med skiftende udeluft i rummene, hvor isoleringerne er lagt, og derved giver det en nedkølingseffekt med stor kondensafgivelse for boligerne om vinteren i stedet for at holde på varmen. Der er således tale om højenergiboliger kontra godkendelse på lavenergi, uden mulighed for at kunne varme nok eller i værste fald gøre brug af nødradiatorløsningen, som er projekteret defekt, hvor fyret også bør være rigeligt, når der ikke er isdøgn.

Byggeriet er udført i en let organisk konstruktion, hvilket medfører en nedbrydende effekt af bygningselementerne på meget kort sigt jf. normeret tid. Ved stillestående vand under terrasserne og boligblokkene bidrages der til en yderligere forværring af selve boligblokkenes konstruktion og forfald efter kort tid. Allerede efter kun 7 år er der mange steder konstateret råd i terrassekonstruktionerne, og må kun formodes at være et spørgsmål om tid før det ses i selve boligkonstruktionen ved forfald.

Løsningsforslag:

Omfanget af fejlbygningen skal kortlægges. Derefter skal det, sikres så der ikke kan opstå utætheder med tilhørende kuldebroer fra krybekælderen ind i boligen. Der skal ydermere laves mulighed for at kunne få adgang til betontunnellen. Det skal også ses i lyset af rottemeldinger med kradselyde fra faldstammer og underdelen, når der ikke er oversvømmet med vand i 2016 til 2020 ved boligblokke 1, 2, 7 og 8. Alle underdele skal inspiceres efter de 7 år med konstante vandspejle grundet nes forsatte driftssvigt. Herefter skal alt det skadede udbedres. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

14) Nedkølede gulv og overflader

Grundet store utætheder og kuldebroer får boligerne nedkølede gulve og overflader i stuelejlighederne. Derved holder gulvet, isoleringen og andre overfalder henholdsvis på kulden om vinteren eller varmen om sommeren, hvorved et tåleligt og sundt indeklima ikke kan holdes.

Løsningsforslag:

Omfanget skal klarlægges, og der skal ske en udbedring, så en fortsat nedkøling ikke finder sted. De materialer, som er blevet nedbrudt som følge, skal udskiftes. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

15) Døre og vinduer

Gennemgående præg af utætheder og kuldebroer omkring alle døre og vinduer.

a. Manglende tætningslister

Der forekommer underafkølede overflader ved gulve, paneler, vægge, dør- og vinduesrammer med tilhørende utætheder og trækgener som følge af manglende trækninglister ved døre og vinduer. De har enten manglet fra start eller er blevet bevidst fjernet som led i servicering af Domea og Scandibyg. Fx skal der både være en liste på toppen og siderne af døren og tilsvarende på rammen, som lukker tæt mod hinanden. Dette kan ikke ske, når der er fjernet lister, hvorved kuldebroer og utæthed opstår.

Der tilkommer også kolde overflader og høj fugtafgivelse til de lagte indendørsgulve, hertil et træk af kold luft udefra, hvilke både giver kuldebroer og utætheder. Sammen med de andre fejl påvirker dette varmegenvindingsfyret til at køre i et uendelig loop, da det aldrig kan varme den fornyede kolde luft op.

Løsningsforslag:

Omfanget skal klarlægges og herefter udbedres med genopretning, hvor der mangler. Er der problemer med lukning af døre, kuldebroer og utætheder, skal der findes andre løsninger til afhjælpning end fjernelse af lister, evt. udskiftning af døre eller rammer. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

b. Defekte tætningslister

Ved døre og vinduer er der registreret utætheder i listerne, som holder 3-lags thermo-glasset på plads og selve vinduernes opbygning. Dette medfører kuldebroer, utætheder, lyd- og fugtgener i boligen. Udover varmeudslip er fugt- og lydindtrængning stort et problem.

Løsningsforslag:

Omfanget skal klarlægges, og fejl skal udbedres, og hvis sidste mulighed er nye vinduer eller dørrammer, må det være et krav. Er der sket nedbrydelse af elementer i boligen, skal dette også skiftes. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

c. Kuldebroer i aluminiumsfod-liste på døre

De installerede, fodlister som udgør en del af alle dørrammer, er fejlkonstrueret, hvilket medfører store trækgener samt massive kuldebroer med kondensdannelse for elementer i boligerne. Fugt og kulde vandrer ubrudt igennem *til de* indendørs elementer som gulve og vægge m.m. Dette kan ses på dokumentationen med termografi, hvor kondensafgivelsen er tæt på 100 %, og 1:1 i forhold til udendørs om vinteren. Dette bidrager også til en skævvridning af det indendørs levestandard.

Løsningsforslag:

Alu-fodlisterne og evt. hele rammen og døren skal udskiftes i alle boliger til nye, som lever op til krav og en minimal fugttilføjelse. Dertil skal gulve og andre elementer, som har taget skade, udskiftes. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

d. Skæve rammer

Et udsnit af dørrammerne er blevet skæve i alle 3 akser (Z, Y og X) og er derfor defekte, da de periodisk ikke kan lukkes, låses eller holde kuldebroer eller utætheder ude. Det forværres af temperaturudsving og tryk. Dette formodes at skyldes flere årsager som følge af forkert materialevalg, formodet forkert installering, og at boligerne har givet sig, da der er brugt træramme mod trækonstruktion. Der er forsøgt over flere gange med efterspænding og genopretninger, dog uden effekt, da de hurtigt går ud af akserne igen. Det er muligt at skubbe dem på plads for en stund, men efter nogle uger til en måned skal det gøres igen, hvilket byggeriet ikke har godt af i længden. Denne fejl bidrager til utætheder og kuldebroer.

Løsningsforslag:

Omfanget skal kortlægges, og de berørte skal have udskiftet døre og rammer, og det skal sikres, at samme fejl ikke kan genopstå. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

e. Defekte ruder

Da døre og rammer har givet sig, bevirker det også, at ruderne punkterer, og derved er utætte. Dette ses ved termografi, hvor det også kan ses alle elementer i forvejen er påvirket i høj grad af utætheder. Dette må formodes at være et resultat fra punktet om skæve dørrammer eller forkerte installeringer. De glas, der er berørt, har ikke nok isoleringseffekt tilbage og bidrager med yderligere utætheder, kuldebroer og fugtafgivelse til de omliggende elementer og indeklima.

Løsningsforslag:

Omfanget skal kortlægges, og alle punkterede eller utætte ruder skal udskiftes og evt. døre og rammer, hvis det er grundet tryk i boligen. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

f. Defekte låsemekanismer, hængsler og håndtag

Et bredt udsnit af terrassedøre kan periodisk ikke lukkes eller låses. Dette forekommer ofte efter større vejrskift. Hængsler og låsepæle kiler sig fast og kan ikke lukke i rammen eller med tilhørende låsekonstruktion. Derved kan man ikke forlade sit hjem eller holde kuldebroer og utætheder væk. Dørens låsesystem er opbygget af 3 kroge, som hægter sig ind i rammens del, og disse drejes af håndtaget/pælen i midten. De går i baglås, trods vedligeholdelse.

Ved en gennemgang i 2014/2015 blev der ved nogle lejligheder udskiftet selve møtrikkerne i dørhængsel på væggen/døren, da disse var for høje i metallet og udvidede sig for meget om vinteren, hvilket løftet døren, så den ikke kunne åbnes. Det mistænkes, at der er flere produktionsfejl i selve dørens opbygning eller hængslerne.

Løsningsforslag:

Omfanget skal kortlægges. Alt det berørte skal udskiftes, så det virker igen. Er der skader på andre dele, skal dette også udskiftes. Der må også formodes at være et udvidelsesproblem som møtrikkerne, eller at rammerne også har givet sig grundet tryk. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

2. Brandsikkerhed

Boligerne betvivles at være korrekt og forsvarligt konstrueret i henhold til brandsikkerhedsnormerne. Dette er opdaget i forbindelse med en skimmelsvampssag i nr. 117, hvor Domea er blevet pålagt at udbedre fejl, grundet henstilling fra forsikringsselskabet. Herefter har Domea fejlfuldt forsøgt udbedring af disse fejl for enkelte boligtyper, trods kendskab om, at samme fejl kan kompromittere brandsikkerheden i andre boligtyper. Ligeledes er størstedelen af løsningerne mistænkt for ikke at være udført i henhold til standarder, og derfor er problemstillingerne reelt ikke blevet udbedret. Boligforeningen er gjort opmærksomhed på denne bekymring ved første stormøde med Domea, hvor det blev afvist af projektlederen fra Domea Byg uden at undersøge forhold yderligere. Der er derfor fra afdelingens side en bekymring for, at Domea ikke reelt er interesseret i beboernes sikkerhed.

1. Manglende brandspær

Domea har erkendt fejl med brandsikkerhed i forbindelse med forsikringssag for boligtypen D, hvor dette er blevet udbedret, og man samtidig er der forsøgt brandsikring af el-rørføring i ventilationsrum. I forbindelse med identifikation af dette er det foruroligende, at beboer eller bestyrelsen ikke er gjort opmærksom på, at der er begrundet mistanke om øget risiko for brandbelastning. Ydermere udbedrer man kun denne type bolig, velvidende, at det er alle typer boliger, der har denne øgede risiko. Ligeledes er el-rørene ikke isoleret med brandhæmmende materiale (maksimal arbejdstemperatur på 60 °C for el-rør), hvorfor dette ikke kan betragtes som forsvarligt, se billede 1. Dertil mangler det ene teknikrum ud af de to i en type D, udbedring tilsvarende det andet.

I boligtypen 104, 104+5, 125 og 125+5 med to etager, er det beskrevet jf. RE11086, at vinduer fungerer som redningsåbninger. Disse vinduer blev ændret under byggeriets opførelse, så de kun kan åbnes ca. 28 cm og ikke som først projekteret har en fuld åbningsgrad. Det virker derfor ikke plausibelt, at den eksisterende type vinduer kan fungere som redningsåbning.

2. Ventilation

Boligbyggeri overholder ikke sin brandsikkerhed iht. DS 428 "Norm for brandtekniske foranstaltninger ved varmegenvinding og ventilationsanlægget". Alle Byggeriets boligtyper afviger fra DS 428 ved, at der ikke er opført brand og røgspjæld, da ventilationen gennembryder forskellige brandsektioner jf. RE11086. RE11086 beskriver, at boliger ikke har krav til flugtvej på øvre etage af todelte boliger, da boligerne er inddelt i brandsektioner lodret. Det er derfor væsentligt for sikkerheden, at boligen ikke efterlever DS 428, da en potentiel brand frit kan sprede sig mellem de to etager via ventilation.

Ligeledes er der i de berørte boligtyper blevet opsat brandspjæld i de udskiftede ventiler som er opsat i loftet som består i cellen af en 1-lags gipsplade, hvorfor disse nye spjæld heller ikke overholder standard DS 428. Der er vedlagt udtalelse fra producenten af ventilerne omkring, at produktet ikke lever op til brandkrav.

Der er derfor tale om, at ingen boliger i Emblasgade overholder brandnorm DS 428, på trods at Domea er blevet gjort opmærksom på dette ved flere lejligheder.

3. Brandceller

Det kan betvivles, om der er udført korrekte brandsikringstiltag mellem adskillelsen af brandcellerne. På baggrund af bilag, [Kuldebroer og utætheder i lejlighedsskel](#), mv. ses der vandring af udendørsluft i

et flow inde i vægge, lofter og gulve, som til sidst søger ind i boligen via bundens midte og videre opad. Dette gør, at der ikke kan sikres den brandhæmmende tid, som kræves af elementernes brændetid, og derved ville beboerne på 1. etagerne, ikke kunne nå ud i sikkerhed, da de oplyste brændetider mellem sektionerne, ikke kan overholdes og vinduerne ikke kan virke som brandveje.

3. Jordforhold

Omhandler boligblokke, haver og fællesområder

1. Manglende dræning under boligblokke og omliggende haver

Fremkomster af stillestående vand under størstedelen af boligblokkene og terrasserne, hvilket står på en stor del af året, bidrager til en ophobning af vand i omliggende havejord og fællesarealer. Det betvivles, om der er korrekt dimensioneret naturlig dræning samt mangelfulde dræningspumpesystem. Derved sker en ophobning af vand med tilhørende kondensafgivelse og nedbrydning til bolig- og terrassekonstruktionerne. Det er bekymrende, da størstedelen af byggeriet er af lette organiske materialer i ikke-trykimprægnerede materialer. Der er allerede konstateret svækkelse i form af skimmel og råd i mange terrassekonstruktioner, og der har forgæves over mange år været forsøgt dialog med Domea om alvoren ved disse mangler og forsømmelser, som nu viser sig.

Der har ikke været lavet undersøgelser som bestilt af foreningen af underdelene, og det ses som en nødvendighed, at de skal inspiceres for at skabe et overblik over tilstanden af boligerne og terrasserne. Der er flere terrasser de sidste 1½ år, som er faldet sammen i de bærende lægter grundet råd, svamp og nedbrydelse i konstruktionen. En af grundene er blandt andet forkert materialevalg som brug af ikke-trykimprægneret træ i opbygning af konstruktioner både udendørs som indendørs og hertil også under jordhøjden. Dertil har der ikke været korrekt påsat afskærmning mod fugt med tagpap og lignende, selv under jordhøjden, selvom man er klar over placeringen oven på dræningstunnellen. Dette bør være sund fornuft og en norm ved at benytte trykimprægneret træ.

Det kan også kun formodes, at der ikke er brugt trykimprægneret træ i selve boligkonstruktionerne, hvilket kan være ok i teorien, men ikke ved forekomst af utætheder med den tilhørende kondensafgivelse. Derfor ses det som en nødvendighed at få udført undersøgelser for at kunne lægge en retvisende drifts- og vedligeholdelsesplan på 30 år. Dertil påvirker de manglende dræning og afløbsløsning også haverne og fællesområderne.

Derfor formodes det også, at der er nedbrydelse, råd, svamp mv. inde i selve boligernes konstruktion, og at det kun er et spørgsmål om tid som med terrasserne, før disse viser sig, i værste fald med sygdomme og tab af liv til følge, langt før formodet nomineret levetid for byggeriet. Hertil har Domea ikke driftet dræningspumperne i alle 7 år, hvilket mistænkes at have ført til det alvorlige forfald, der observeres.

Løsningsforslag:

Der skal laves undersøgelser og indgreb på både terrasse og boligkonstruktioner for at få et overblik over alle boligblokke. Alt, der ikke er imprægneret træ i terrasse- og boligkonstruktioner, og det, som har taget skade, skal udskiftes til nyt, som er imprægneret, og alt skal være forseglet korrekt. Dertil skal terrassebrædder og facadebrædder, som er blevet nedbrudt eller medtaget som fx omfattende skimmelinfektion, udskiftes. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

2. Defekt og utilstrækkelig løsning af dræningspumper

Defekt og utilstrækkeligt installerede dræningskanaler med tilhørende pumpeløsning. Det overskydende vand under boligblokke, terrasser, omliggende haver og fællesarealer danner større konstante vandophobninger/stillestående vand som følge af flere defekte og mangelfulde naturlige og kunstige dræningskanaler, herunder også det automatiske dræningssystem via pumper.

Det mistænkes at være en af grundene til de konstante vandspejlinger under byggerier og terrasser. Der har været indmeldt og observeret stillestående vand i mange år, og ligeledes har der også været mange fejlkoder på pumpeanlæggene (ofte min. 3 og op til 31 fejlkoder på pumper). Det har dog ikke været muligt gøre noget ved det, da der har været lukket af for dialog og handling fra Domea, som drifter dette system, trods mange opråb om problemerne.

Der har ikke været opsat et alarmeringssystem til overvågning af pumpestatus for fejl, fjernstyring eller vedligeholdelse. Det skal nævnes, at alle pumper og tilhørende skabe fra anlæggelsen er blevet installeret med fuld opsætning (styrings- og GSM-moduler mv.), uden at det nogensinde har været taget i brug af Domea.

Det er meget få gange, når der er blevet klaget over fejlen, at en af de tilknyttede viceværter har genstartet pumpen, som kort efter igen gik i stå. Der er også skiftet en pumpe en enkelt gang, hvad afdelingen ved af, men da der ikke rapporteres fra Domea som standard, er det ej sikkert. Resultatet af disse forsømmelser og bygningsfejl vises nu ved råd i terrasser. Det har ikke været en teknisk mulighed for foreningen selv at kunne drifte denne opgave, da vi dels er frivillige, har rigtig meget i forvejen at se til, da Domea ikke udfører arbejdet korrekt, samt at der ikke har været delt indsigt til systemerne, opsætning, og at der ikke har været et ønsket om samarbejde, da Domea enerådigt har ville varetage opgaven. Dette fremgår også af de to stormøder, hvor man fortsat nægtede problemerne, som er nævnt i denne klage.

Løsningsforslag:

De defekte og utilstrækkelige dræningsløsninger skal efterses, og der skal sættes et system op til alarmering, så der kan driftes korrekt. Alle bolig- og terrassekonstruktioner skal efterses, og dem, som er ramt, skal udbedres med nyt. Der skal ses på Domeas manglende evne og ansvar for driften i de 7 år, og ved evt. overgang til en ny administrator som KAB af afdelingsforeningen skal der være lavet planer for korrekt drift og armering. Dermed også, at der skal foreligge procedurer for problemer, noget, som ikke har været muligt at få sat op med Domea trods mange gentagende forsøg fra afdelingsbestyrelsens side. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

3. Vandophobning i haver og omliggende fællesarealer

Grundet øget vandtilførsel fra mangelfulde dræningsløsninger ledes vandet under boligerne videre ud i omliggende haver og fællesarealer. Alle områder er udført med plastickarper oven på den meget forurenede tidligere KTK-grund, hvor det mistænkes, at karperne er anlagt med manglende eller defekt dræningsløsning, hvorved vandet ophobes i karperne. Dokumentation viser kraftig vandophobning, for store og hårde gruslag, manganfarvet lerlag over 2 meter nede i haverne samt dødt græs år efter år.

Løsningsforslag:

Årsagen til den store vandophobning i haver og omliggende fællesområder skal kortlægges, grunden undersøges og udbedres, så der kan drænes korrekt uden ophobning af vand. Både store træer på fællesområder, hække og græsplæner, der i årevis har været døde, skal erstattes, hvis udskiftet af foreningen, og ellers sættes nye, hvor der er døde. Der er pt. vedtaget regler på afdelingsmødet om, at der ikke må lægges sten, da der stadig mangler undersøgelser for en årsag og afværgelse fremover. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

4. Traktose

Der er fundet traktose i jordlaget under boligblokke, haver og fællesområder, hvilket medfører vandophobning, og at alt omliggende planteliv dør ud år efter år, trods der plantes nyt, da det medvirker til drukning og udtørring over året. Hertil har jorden også taget imod overfladevand fra boligerne og terrasserne, da disse dræningsløsninger ikke er funktionelle. Dokumentationen viser klare tegn på, at traktose er til stede. Det må formodes at være grundet dels dårlig anlæggelse og tunge påvirkninger under byggeriet. Der er vedlagt billeder fra før indflytningen, hvor der er tydelige hjulspor efter tungt maskineri overalt og ved efterfølgende opgravning af samme områder på billedet er der fundet traktose fra 60 CM og ned, hvilket viser sig ved et meget kompakt og hårdt gruslag.

Løsningsforslag:

Traktoseomfanget skal klarlægges og herefter udbedres. Derved skal jorden graves op, og der skal herefter anlægges græs, hække, planter, fliser eller træer igen. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

5. Bortafledning af vand fra haver og fællesområder

Mangelfuldt og underdimensioneret regn- og overfladevands afledning til de naturligt og kunstigt anlagte dræningskanaler for haver og fællesområder. Dette bidrager til de store vandophobninger under byggeriet, terrasser, haver og i fællesområderne.

Løsningsforslag:

Det skal undersøges, hvad der ligger til grund for den manglende dræning af vand for haver og fællesområder, områderne skal klarlægges og herefter udbedres. Det mistænkes at kunne være grundet defekt tilslutning til omliggende kloaksystem. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

6. Mangelfuldt anlagte dræningskanaler under boligen

Der betvivles at være konstrueret korrekt fald, tilpas store og klare dræningsveje på dræningskanalerne under boligblokke, terrasser mv. Dette formodes at medvirke til vandspejling under boliger og terrasser det meste af året. Ydermere medfører det også råd i boligerne og de omliggende organiske konstruktioner samt ophobning af vand i omliggende haver og fællesområder.

Løsningsforslag:

Det skal undersøges, hvorvidt der er mangelfulde dræningskanaler under boligblokkene, og det skal udbedres, hvis der forefindes problemer. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

7. Døde hække, græs og træer

Det mistænkes, at et resultat af problemerne med undergrundens sammensætning, traktose, dræningen mv. har bidraget til for meget vand i jorden, hvilket har medført døende træer, hække, græs og planter år efter år med store omkostninger til følge både for afdelingen og for beboerne. Træer på fællesstræderne koster mellem 20.000 til 40.000 kr. i nyanlæggelse.

Løsningsforslag:

Omfanget skal klarlægges og udbedres med nye hække, græs og træer, når en genopretning af korrekt dræning mv. er udført, så samme problem ikke gentager sig. Dertil skal der kunne lægges krav at Domea skal tilbage betale afdelingen og beboernes udgifter, som har været i årene i forsøg på at overholde gældende vedtagne regler på bevoksning, trods andre fejl formodes at ligge til grund. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

8. Mistanke om udslip fra den giftige undergrund til den nylagte jord

Grundet der ikke har kunnet fremvises dokumentation, er der mistanke om de anlagte beskyttelseskærper mod den gifteundergrund ikke har den tilstrækkelig tykkelse, holdbarhed samt om de besidder den korrekte forsegling til at kunne holde giften ude fra den stærkt forurene KTK-undergrund over tid.

Løsningsforslag:

Omfanget skal klarlægges, og der skal laves stikprøver for se på tilstanden, opbygningen og langtidsperspektivet for kærperne. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

9. Sætningsskader på fliser, brosten i haver og fællesområder

Der er foresat mange områder med sætningsskader på fliser ved fællessteder og private indgange til boliger. Hertil er flere tilkommet efter MgO-arbejdet med opgravning.

Det drejer sig om størstedelen af alle fællesområderne:

- Ved fællesstierne.
- Ved de fælles torve.
- Fra fællesområder og ind til beboerlejemåls indgange.
- Ved kloakeringsdækslet ved beboernes indgange.
- Ved stensætninger imellem boligblokke.

Der dannes store samlinger af regn og overfladevandophobning, der ikke kan afledes via kloakkerne eller de andre dræningsløsninger. Dette gør, at områder står under vand både ved let regn og er specielt slemt, da grunden er under skybrudszonen, hvor der ikke er sket sikring for vores lokalområde endnu. Dertil kommer kloakvand op ved omfattende regn mv.

Foreningen rammes ofte af for meget nedbør oven i den normale regn, der ikke kan ledes væk, da den ligger midt i en Københavns største skybrudszoner. Dette rammer også stensætning omkring kloakker, som bryder sammen. Oveni hælder grunden med op til 13 meter fra højeste til laveste punkt mod nord, som løber ned mod Rovsinggade-siden og forbi størstedelen af boligblokkene, som i forvejen ikke kan lede vandet bort.

Løsningsforslag:

Fejlen og omfanget skal klarlægges og herefter udbedres, så der ikke sker vandophobning eller kloakopstemning. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

10. Fejlkonstrueret undergrundsammensætning

Grus og jordlag for hele bebyggelsen og fællesområderne formodes ikke at være korrekt anlagt. Dette gør, at de ikke supporterer de nedsatte elementer korrekt, hvilket giver mangelfuldt stabile

sætningsforhold for jordarealet. Lamper, lygtepæle og træer kan ikke stå fast og vælter ved mindre belastning, end hvad der ville være normalt.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges, og der skal laves stikprøver, herefter skal de berørte områder graves op og anlægges korrekt, så der ikke sker personskader grundet væltede lygtepæle, træer eller at de mindre elementer som standerlamper ikke kan stå normalt fast. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

4. Defekt konstrueret varmegenvindingsanlæg

Dette kapitel omhandler fejl på selve anlægget og dets følgefejl.

1. Driftsproblemer ved opvarmnings- og iltforsyningssystem

Det installerede varmegenvindingsanlæg er defekt og underdimensioneret ift. boligens nødvendige tilførsel af energikrav for opvarmning for stue og første sale. Der bliver ikke tilføjet nok energi fra anlægget til boligen, så der som minimum vil kunne holdes et stabilt og tåleligt indeklima jf. BR2010. Dertil kan det ikke komme af med den store varmeopbygning på 2 etagerne. Dette må formodes at være dels grundet kuldebroer og utætheder i og omkring bygningselementerne, forkerte og dårlige materialer samt fejlprojekteret anlægs- og røropbygning og et anlæg, som formodes at være underdimensioneret. Dertil er der udført en defekt radiatorløsning og en begrundet mistanke om, at anlægget ikke kan opfylde minimummet af det lovpligtige krav om luftskifte 3 gange i timen.

Opsætning gør, at anlægget og radiatorerne ikke har mulighed for at opvarme ved forårs-, sensommer- og vinterperioden samt på de kritiske isdøgn. Og ligeledes ikke kan lede varmen væk om sommeren. Dette gør, at der ikke kan opretholdes et levedygtigt og tåleligt indeklima, da der er for store utætheder, kuldebroer og nedkøling/opvarmning af bygningselementer, hvorved boligerne bliver uegnede til beboelse.

Det betvivles, om der er tætnet korrekt mellem undergrund og op til stueboligerne, fra stue til første etage samt fra første til anden etage, herved går al varmen op til øverste etage i blokken, hvilket påvirker stuerne med en konstant nedkøling af isolering og elementer samt kuldeetræk, som er langt over, hvad der er acceptabelt for et indeklima. Dertil er der problemer med for meget varme og statisk elektricitet på 2. etage året rundt. Der er også mistanke om store huller rundt om faldstammer, vandtilførsels- og elrør i teknikrum, hvor luften har overgang, da der ikke er korrekt udført tætning, udover den dokumenterede luft i vægge, loft og gulve. Sideeffekt er høje elregninger for beboerne i stuelejlighederne grundet opvarmning af alle 2. etager.

Hertil er der ofte meget lidt varmt vand til forbrugsvand ved koldt vejr, da denne varmtvandstank bruges som supplementbatteri til at varme luften i boligerne når vejret bliver koldere, trods der suppleres fra et el-modul i vandvarmeren. Det gør også, at der om foråret, sommeren og sensommeren sker fejl, hvor anlægget skal af med for meget opbygning af varme fra vandtanken og derfor smider henholdsvis alt for varm og kold luft skiftevis ind i boligen om natten for at udligne i dens tro på at holde en stabil varmegrad. Derved køles alle rum for meget ned i længere tid ved kold udeluft som bruges via dens bypass funktion. Om vinteren sker der en bladning, hvor der først varmes for meget med 51-61 graders indblæsning og herefter køler igen med 14-19 grader, hvilket står i et loop om vinteren og kan bidrage til sygdom, ved ophold i boligerne, udover en meget høj elregning og slid på fyret og boligkonstruktionen og tilhørende støj. Der er begrundet mistanke om, at det er de mange kuldebroer og utætheder, projekterede fejl på anlæg og radiator, vand under huset mv., som spiller ind her. Alene utætheder og kuldebroer svarer til, at der konstant står en dør eller et vindue åbent, hvor der forsøges at varmes en luft op, der hele tiden køler omgivende elementer inden i boligen ned, hertil kommer der også ny udeluft ind via stikkontakter, fodpaneler mv.

Løsningsforslag:

Det skal klarlægges, hvor fejlene ligger i anlægget, der skal sættes, logger på anlæg for at se, hvorfor det reagerer, som det gør, så der kan sættes ind, og fejlen på selve anlægget kan blive lavet. Er det grundet et forkert type/dimensionering af anlæg, rørsystem mv., skal dette med, og påvirkede elementer udskiftes til korrekte. Har anlæg i stuerne taget for meget skade i form af slid i de 7 år, så de ikke er nomineret til de 25-40 år men under 10 år, skal de udskiftes til nye. Dog skal der først ske

reparationer, når tætheder og kuldebroer er blevet stoppet. Det skal klarlægges, hvorvidt der skal omlægges ventilationsrør, så de går ned til riste i gulvet, som er normal praksis, da varmen stiger opad. På den måde vil de også varme omliggende elementer. Dog skal de andre fejl og mangler udbedres, da det ellers ikke vil hjælpe. Dog kan det ses på andre lejlighed i landet af samme type det bør virke som et minimum med den korrekt opvarmning, hvor ved der formodes der er ekstra mange fejl udover nogle landsfejl som går sammen til en større helhed i påvirkningsgrad for afdelingsboliger.

Dertil skal der ses på udskiftning af elementer, som har taget skade i boligen, både bygningskonstruktionen og inventar som gulve mv. Hvis ikke dette gøres, bliver det til en for stor omkostning, da foreløbige estimater på udskiftning af anlæg er på mellem 90-150.000 kr. pr lejlighedsmål., da der jf. DVKT skal brydes køkkenvægge ned for at installere det nye anlæg, fordi det indtil videre ikke er en mulighed at kunne modulopbygge et anlæg. Noget, som burde have været medtaget i beslutningen ved projekteringen af byggeriet inden udførsel. Det kan ikke ses som en løsning at skifte til anden varmekilde som fjernvarme, da dette vil betyde en væsentlig forhøjning af månedlige udgifter givet lavenergikonceptet samt ikke hjælpe, da der fortsat vil være samme problemer til stede med utætheder og kuldebroer. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

2. Defekt nødopvarmningsløsning til opvarmningssystemet

Det betvivles, at den installerede radiatorløsning, som kun er beregnet til nødbrug for anlægget ved isdøgn, virker. Grundet fejl i konstruktionsopbygningen af alle tilhørende radiatorer til varmegenvindingsanlægget vil det aldrig kunne virke. Det er opbygget, så der i tilfælde af, at anlægget ikke kan nå at varme hurtigt nok op ved frostdøgn, er opsat 4 elektroniske radiatorer i hver bolig. Disse vil desværre aldrig kunne bidrage til systemet, da strømmen til dem styres af anlægget.

Når strømmen til dem afbrydes af fyret, fjernes alt hukommelse med temperaturindstilling på hver. Dette sker, kort efter at anlægget stopper strømmen. Når strømmen kommer igen, vil alle starte på 22 grader, hvilket er langt under, hvad fyret skal bruge for hurtig hjælp og derfor ikke en brugbar mulighed, samt at de alle skal indstilles manuelt hver gang.

Dette kan ikke ændres hverken via software eller hardwaremæssigt af anlæg eller radiatoren. Det bekræftes af servicepartner på fyret, DVKT, samt producenten af radiatoren, ADAX, der ligeledes nævner, at den ikke skulle have været brugt, da deres salgsbetegnelse påpeger, at typen beregnet til campingvogne, som ikke kan bruges i denne type konstruktionsopsætning. Det er Scandibyg/Domea, der har stået for opsætning og sammensætning af selve systemet og sikring af dets virke.

Løsningsforslag:

Alle radiatorer skal udskiftes med en korrekt type, som vil sikre korrekt funktion med fyret trods afbrydelse af strøm. Det skal være en anden type, som forsat får signal fra fyret og hjælper til dens opvarmning, da problemer ikke blot kan klares ved en konstant strøm uden om anlægget, da anlægget så ikke vil stå primært for opvarmning, og hele lavenergikravet og konceptet vil ryge, samt vil der komme en betydelig forhøjning af den i forvejen allerede meget høje elregning. Derfor skal radiatorerne fortsat som ved byggerigodkendelsen kun være til nødbrug og ikke kunne bruges til løsning af utætheder og kuldebroer, da dette kun vil forværre det indendørs klima mere, da zoneinddelingen af tørhed og fugt vil blive forværret. Vi har forsøgt at tvinge radiatorerne til varme om vinteren, uden at det løser problemerne. Hertil forværres det elregningen. Der er tale om lavenergiboliger, som skal virke med den lille tilføjelse af varme som planlagt. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

3. Defekt varmegenvindingsanlægsvandtanke

Varmegenvindingsanlæg i boligforeningen er i besiddelse af alvorlige produktionsfejl, som kan føre til store vandskader med skimmel m.m. i boligerne. Der har været flere tilfælde i foreningen af denne fejl, trods Domea ikke vil anerkende der ikke har været skader ved nr. 25 og 119.1.

Dette er en kendt fejl af større omfang på denne type anlæg VP18com til almen bolig+ fra producenten af hovedfyret, Nilan. Det er også grunden til, at KAB kører en syns- og skønssag mod producenten for selvsamme fejl og har rådgivet vores boligforening til at involvere sig. Dette har desværre ikke været en mulighed, da Domea ikke har ville anerkende, at disse fejl har fundet sted i afdelingen, trods dokumentation, eller ønsker tage en dialog med KAB om sagen. Domea har nægtet som med de andre fejl ved 5-årsbyggeeftersynet at gå videre med dem, da de ikke mener, der er begrundet dokumentation, trods rekvisition om samme fejltypen samt udskiftninger fra servicepartneren, hertil er der udtalt fra en projektleder fra Domea byggeri ved stormødet, udgiften ikke ville retfærdiggøre sagen, trods høje omkostninger ved blot en sag.

Fejlen ligger i fyrets vandtanksventil, som lækker vand, herefter ruste skrue og danner lækager, senere vil hele bundpladen gå løs. Når dette sker, vil der opstå kraftige sivninger fra vandtanken og vandtilføjelse fra tilkoblingen, dette kan ikke ses da alt er skjult bag anlægget. Dette løber videre ned imellem den delvis defekte dampspærre og bagsiden af det lagte gulv, hvor beboeren ikke kan registrere en vandskade, før det har bredt sig til hele lejligheden og i værste fald, har medført skimmel, genhusning og sygdomme til følge. Det formodes at være grundet forkert materialevalg, produktionsfejl og ventilernes trykevne til at holde vand inde, som lækker ned over skrue på bundpladen. Bestyrelsen er stadig i besiddelse af den ene af de to vandtanke, hvor fejlen var opstået i, som dokumentation.

Afdelingen har gjort udlæg for at installere en midlertidig løsning med drypbakker og vandalarmer. Dette kan dog ikke ses som en holdbar og langsigtet løsning, da det heller ikke virker optimalt og ikke kan fange fejl hver eneste gang.

Løsningsforslag:

Det skal klarlægges, hvor fejlene opstår, og skal herefter udbedres på alle anlæggene. De udgifter, som foreningen har haft i forbindelse med både opståede skader og installering af vandalarmer og bakker, skal betales tilbage. Det skal undersøges ift. syns- og skønssagen og et evt. samarbejde med KAB. Da det er producenten, som har lavet en fejl, skal den ikke kunne lægges til last for afdelingen og den tilhørende usikkerhed for der opstår skader som følge. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

4. Defekt på varmegenvindingsanlægs afløb

Grundet en fejlbygning på fyrets afløb samt selve hovedafløbet opstår fejl med stoppede afløb og tilhørende vandskader med skimmel og bakteriel spredning i teknikrummet og boligerne, i værste fald via ventilationen. Dertil kan vandbakterierne spredes via fyrets rørkanaler. Afløbet blokeres grundet hurtigtvoksende sorte eller hvide vandbakterielle masser, som stopper hele afløbet til. Herved løber det overskydende vand og kondens fra anlægget ned på krybekælderens overflade, hvilket er rå-gulvet, man har brugt i teknikrummene. Herefter løber det videre i det skjulte under anlægget til resten af boligen via den formodet defekte lagte dampspærrende og spreder sig under gulvet, da teknikrummene lagt nogle cm under det lagte indendørsgulv. Derved kan skaderne nå at forværres betydeligt før opdagelse med heldbredgener til følge.

Det mistænkes at opstå grundet det defekt konstruerede hovedafløb, ukorrekt tilslutning fra fyrets afløb til hovedafløbet, de meget store utætheder samt anlæggets manglende opvarmningseffekt, hvilket danner de perfekte vækstforhold for bakterier. Senest er der forekomst af denne skade med mælkehvid bakteriemasse, som er fordampet inde i teknikrummet, og som efterfølgende fordeler sig videre i luftkanalerne til resten af boligen med store helbredskonsekvenser for beboeren senest set i marts 2020 ved nr.29. Dette går også imod CE-mærkningen, da anlægget kræver et drænbart afløb.

Der er opsat vandalarm mod bundpladefejlen, dog sidder denne i modsatte side af anlægget påmonteret på en drypbakke og vil derfor ikke registrere vandskaden fra afløbet.

Løsningsforslag:

Det skal klarlægges, hvor fejlene opstår, og hvordan de spiller sammen med de andre fejl og mangler. Hertil skal årsagerne udbedres, så afløbet evt. skal genkonstrueres for boligerne, da der er nødt til at være et afløb, som virker korrekt, da anlægget også er CE-mærket udstyr. Dertil stilles der også krav til, at DS-standardens overholdes. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

5. Defekt konstruktion af indblæs- og udsugningsskorstene

Det betvivles, om der er udført korrekt konstruerede indblæs- og udsugningsskorstene på tagene. De mistænkes at være opbygget forkert, da skorstene på tagene for lejlighederne menes at stå for tæt og uden nok højdevariation ift. hinanden, hvilket resulterer i, at der suges brugt luft med lugtgener fra mad mv. og for lidt iltindhold ned som frisk indblæsningsluft hos naboen. Disse er monteret i par samlinger med 3 lejligheds skorstene under en boks, hvilket ikke er hensigtsmæssigt, da de ikke er placeret i det fri.

Løsningsforslag:

Oprindelsen samt omfanget af fejlen skal klarlægges, dertil skal det udbedres, så der sikres korrekt ren og nok frisk luft i indtaget for hvert anlæg. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

6. Manglende filterrensning og tiltænkt driftsløsning

Der er ikke konstrueret filter på indblæsningsfilterne på tagene, som derved hurtigt stoppes til grundet pollen, støv, insekter mv. Når filter stoppes til, forhindrer det frisk luft i at nå ind i boligen via anlægget og dermed overholde BR2010 lovkravet om min. 3 gange luftskifte i timen. Oveni har det ikke været sat som drift eller anset som et vedligeholdes aspekt, og der mangler en bedre løsning til en hyppigere rensning af dette uden høje omkostninger til driften, da det skal tilgås via lift. Dette trods der har været en klarhed før byggestart om de mange store træer både på egne områder og i lokalområdet, samt den øgede forurening fra en af de mest brugte motorveje og byveje i Danmark meget tæt på.

Løsningsforslag:

Fejlen og omfanget skal klarlægges og udbedres med en løsning, som stopper pollen, men samtidig ikke udgør en høj gene eller store udgifter til rensning. Om en muligt kan det være installering af HEPA-filter og brandspjæld i teknikrummet over fyret i lejlighederne, som en delløsning udover ny løsning til tagboksene. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

7. Forkert sammenkobling og/eller delvis punkteret ventilationsrør

Mistanke om forkert rørsammenføringsopbygning og/eller defekt ventilationsrør i boliger med punktering. Der kan ikke ydes optimalt varme og flyttes luft korrekt rundt i boligerne, hvorved der sker en varmeophobning fra 1. etage og op til 2. Der er ydermere observeret periodisk madlugt, som er udefrakommende, hvilket ikke burde kunne lade sig gøre for et lukket system.

Løsningsforslag:

Fejlen og omfanget skal klarlægges, og der skal laves en udbedring. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

8. Manglende indregulering af anlæg ved indflytning

Ved indflytning tilbage i maj 2013 var der manglende indregulering af alle varmegenvindingsanlæg trods lovkrav inden indflytning. Den skulle have været foretaget af US køleteknik under bestilling fra Scandibyg, men ved gennemgang af anlæggende og Scandibyg indreguleringsark kan det ses, at der er tale om de samme tal. Det vil sige, der tal er blevet kopieret til alle af de 4 typer boliger med en for lille variation indimellem. Dette er ikke fysisk muligt at kunne få ved måling, da hvert anlæg giver en variation. Derfor kan det også med sikkerhed siges, at der ikke er blevet målt eller udført korrekt indregulering på anlæg som påkrævet og lovet.

Er anlægget ikke indstillet korrekt, vil det ikke virke korrekt og kunne varme boligen, vand mv. Dette var en nødvendighed at få udført, da det pegede på, at det var skyld i de mange kolde boliger, hvilket dog sidenhen har vist sig også at være de mange fejl, som ligger udover dette. Problemet har været bragt op til 5-årsbyggeeftersynet, hvor det er blevet afvist af Domea, trods dokumentation af alle ark fra US køleteknik og udtalelse fra DVKT.

Løsningsforslag:

Penge for de nødvendige indreguleringer i 2014/2015 foretaget af afdelingen skal tilbagebetales. Foreningen har forsøgt over flere år at få indreguleret korrekt og været nødsaget til selv at få sat dem i gang, da dialoger med Domea og Scandibyg ikke førte til noget. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen. Der skal igen ske nye indreguleringer af alle anlæg, når alle utætheder samt andre fejl og mangler er blevet lavet, da boligen vil ændre sig igen.

9. Ændring af ventiler i 2019 for lejligheder med manglende brandskjold

Der er skiftet ventiler fra typen til-lufts- til fra-lufts-ventiler for stuelejlighederne i 2019 grundet forsikringskrav som følge af skimmelsagen i nr. 117 ved den opdagede manglende brandsikkerhed. Der er forsat ikke installeret brandspjæld for visse typer lejligheder. Der er brugt uegnede og forkerte ventiler i udskiftningen, hvilket medfører en betydelig skævvridning af det i forvejen problematiske indeklima. Dertil bidrager det til en høj konstant støjgen, nok til ikke at kunne sove i kuldeperioderne, når anlægget kæmper for at varme op. Dertil er de ikke beregnet til at sætte i et 1-lags gipsplade-loft, samt ej kun 2,4 m fra gulvet, da de er bygget til indbyg i beton og mur, og brandkrav ved 2 lag sammenhængende griplag. Der ventiltypen som er egnet til et højt og langt udkast på min 3 meter vertikalt for at skyde luft ind i boligen fra toppen, hvilke ikke er overens med lejlighederne.

Derudover er der også lavet nye og forkerte indreguleringer i 2020 indtil videre for to test lejligheder ved nr. 29 og nr. 129, men da der gives information til bestyrelsen, formodes det Domea vil bruge disse hos alle i nærmeste fremtid. Disse bidrager også til endnu usundt indeklima, da der er for

stærke luftstrømme, ca. 3 grader køligere boliger i stuerne om vinteren oven i, da man fra Scandibyg/Domea har skruet ned for luften, som hives ud af boligen for at mindske støjproblemer, der trods dette stadig ikke er løst med forsat støjgene. Dertil bidrager det også til en for høj CO2-opbygning i et rum ved lukket dør om natten, når der er vindstille udenfor.

Producenten af ventilen, Halton, har udtalt, produktet ikke har været tiltænkt til den Danske brandnorm, service partner, DVKT har beregnet at de giver et næsten dobbelt luftindkast ift., hvad der skal være. Og brandteknisk siger producenten, at den ikke må sidde i gips, dertil medgiver et lovkrav i et bredt udsnit, at der skal være 2 lag gips, hvilket der ikke er i loftet. Der formodes at være et lag i hver brandcelle, dvs. et lag i loftet og et lag under overboens gulv. Dette kan ikke sammenlignes med 2 lags gips. Sidst har man med dette indgreb ændret på selve anlæggets og boligens CE/DS-mærkning, hvilket ikke er tilladt.

Løsningsforslag:

Alle berørte ventiler skal udskiftes med lovgodkendte, som ikke giver gener i klima, CO2 opbygning eller støj, dertil skal der installeres et brandspjæld i de boliger, som ikke besidder et, trods der er tale om 1-plans familieboliger, da brandfaren grundet utætheder ikke er acceptable. Grunden til, at der er brugt fra-lufts-ventiler i stedet for til-lufts-ventiler, må formodes at jf. producentens udtalelse, at der ikke findes en version med et spjæld, som lukker af ved brand i en til-lufts-ventil version. Der er også udtalt fra både producent og to serviceringssfirmaer på ventilationsanlæg, at løsningen ikke er set før, ikke er egnet og ikke kommer til at virke. Derfor skal brandspjældet installeres i stedet med korrekt egnede ventiler. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

5. Defekte kloakeringsforhold

1. Mangelfuldt/defekt side- og hoved afløb uden DS-standard

Det formodes lejlighedernes brugsvands afløb til dels er underdimensioneret og har et forkert fald, hvilket for hurtigt opbygger slagger trods regelmæssig afrensning. Dette skyldes projekteret fejlkonstruktion, hvorved DS-standard for frit fald mv. ikke er overholdt på brugsvands- og hoved afløbet. Derfor er afløb ikke drænbart, hvilket giver tilhørende drænings- og lugtgener udover afløbsfejl på fyret. Dette gør også, at der er et stort insektliv om sommeren grundet ophobning af kloaklugt, spildevand og madrester i afløbet.

Ligeledes bruges dette afløb som kondensvands afløb af varmegenvindings anlægget, hvorfor Nilan anlægget ikke overholder sin CE-mærkning. Varmegenvindings anlæggets afløb giver tilstopning med overløb på gulv, hvilket ofte forårsager vand-, bakterielle og skimmelskader med oprindelse ved tilkoblingen af varmegenvindings anlæggets afløb. Dette kan ikke ses af beboeren og opfanges ikke af den opsatte vandalarm mod vandtankene grundet placering i modsatte side på en drypbakke.

Der er lavet en rapport fra rådgiveren, Dominia til Domea, som foreslår at afrense oftere, hvilket ikke er en plausibel eller hensigtsmæssig mulighed for beboeren eller miljøet. Der er tale om en konstant, og da det ikke kan fjernes med normalt kogende sæbevand eller afløbsrens, må der derfor udføres en anden løsning, hvor det brydes op, og der støbes et nyt hoved- og side afløb med korrekt afløb og fald. Dertil ses der ved forsøgt ofte afhjælpning af problemet, det ikke har en effekt.

Løsningsforslag:

Fejlen skal udbedres, og det skal klarlægges, om der skal lægges nye afløb, eller det kan løses på en anden måde. Da det dels bidrager til skader med skimmel og bakterievækst, store lugtgener i hele lejligheden og tilstopning af alle afløb i boligen. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

2. Defekt afløb ved vaske/tørre-søjle

Der er ikke installeret korrekt vandlås og tilhørende opbygning af afløbet for vaske/tørre-søjlerne. Dette medfører kraftige lugt- og afløbsgener for vaskemaskinerne og tørretumblerne. Afløbet ender i hoved afløbet, som også ofte tilstopper grundet forkert fald.

Løsningsforslag:

Fejlen skal klarlægges og udbedres. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

3. Bakterieforekomst og lugtudslip fra faldstamme og hoved afløb

Begrundet mistanke om forkert anlæggelser og sammenkoblinger af faldstammerne, op gennem boligerne, som giver risiko for udslip i og omkring faldstammerne og hoved afløb ved teknikkrummene. Dette kommer til udtryk gennem afløb og ved faldstammen i boligernes teknikkrum, og resulterede i vand- og skimmelskader og i værste fald helbredsproblemer til følge. Der er flere steder set udslip fra faldstammer. Der er forsøgt for nr.29 at få Domea til at se på skaden over flere år uden aktion trods indberetning til huslejenævnet. Dertil var det også grunden til den omfattende skimmelsag i nr. 117. Derfor formodes det, at DS-standarder ikke overholdt. Dertil er der også i de seneste år observeret rotter på både fællesområder og beboeres lejemål, hertil også kradselyde på faldstammen fra underdelen af boligblokke ved nr. 7 og 8 over det sidste år.

Løsningsforslag:

Fejlen og omfanget skal klarlægges og udbedres. Dvs. alle faldstammer skal ses igennem for fejl, så der ikke kan opstå lugt, rotter, råd, svamp og bakterieudslip som følge af forkert samling, anlæggelse, tørring mv. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

6. Andre fejl

1. Ikke korrekt anlagte kabler til udebelysning

Al ledningsføring i jord for fælles belysning, drænpumper, tv/internet-anlæg m.m. er dårligt anlagt og ikke monteret i trækrør eller med den nødvendige afskærmning til udendørs brug. Dette har medført store problemer med en konstant overgang i fællesbelysningen i både bed lamper, 1. sales belysning over dørene, de store lygtepæle og de nedsænket spots i jorden. At de anlagte Yousee og telefonkabler ikke virker. Dertil påvirkes strømmen til både pumpen for dræning af vand underboligerne og til varmeskabet for den opsatte hjertestarteren.

Jf. udtalelse fra en elektriker på sagen skyldes det, at der ikke er mere end 3 styks. hele strømledere tilbage i ledningerne, da resten er knækket og har fået fugt nede i jorden grundet hvad der formodes at være manglende kvalitet af kablerne. Dette er blevet betydeligt forværret efter det år lange MgO arbejde, hvor der førhen kun var ca. 5 % nedetid på det nedre stræde som følge af knækket kabler, vokset det til et omfang af 95 til 99,9 % nedetid for alt fælles belysning ved både øvre og nedre stræde. Dette har løbende været indmeldt til Domea, som ikke har kunnet få det til at virke, og ej kunne give en oversigtsplan for hvilke fejl eller udbedring og dermed ikke en garanti for drift af vores afdeling. Dette har stået på siden april 2019.

Her er det afdelingens holdning, at alene de 5 til 10 % nedetid for det nedre stræde før MgO måtte være rigeligt til at skulle genoprette skaderne, som også var meldt til 5-årsbyggeeftersynet.

Jf. elektrikerens skal alt graves op og lægges om, da kabler ikke er lagt i trækrør fra start. Dette vil estimeret blive langt over 400.000 kr. i udgift jf. Domea. Fejlen er første gang fremkommet i 2014/2015 ved udbedring af 1-årseftersynet. Der er målt på kablerne mellem hovedudspringet og til første lamper, hvor det kan konstateres, men der må også formodes at være samme fejl til stede imellem hvert led på lampetilslutningen langs stræder.

Det foreligger udtalelse fra Domea og deres rådgiver fra 2015, på de fliser og undergrund ikke kan klare en påvirkning på 1000 kg. Derfor mistænkes dette også til at være en hovedgrund til de mange fejl, da der har været benyttet meget tunge køretøjer og speciallifte til både tidligere driftsarbejde, men specielt også gennem det sidste års MgO-udskiftningen. Hvor det siden starten af MgO-udskiftningen, er blevet forværret i en meget slem grad. Trods et års opklaring har Domea ikke har kunnet finde omfanget, eller hvor meget hver fejl vægter i det samlet og dermed mangler der også en gyldig begrundelse for afdelingen kan acceptere en driftsomkostning på min. 400.000 kr., da der ikke er klarhed endnu over omkostning eller ansvar.

Det kan også formodes at være som led af dårlige opførelses- og materialevalg, traktose under byggeriet og overgravning af kabler ved fejl fra MgO arbejdet af Nordkysten. Fællesområdet er kun bygget til let gående trafik på fællesområderne og ikke af tungere art, da indgange er lukket af med brandbomme og derved ikke en normal belastning som kunne ligge til grund for dette. Det giver også mistanke om, hvorvidt der er opfyldt krav til byggeriet om det kan holde til vægten af brandbiler.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges og udbedres. Dvs. der skal lægges nye kabler i trækrør og alt som har taget skadet skal udskiftes til nyt. Før det kan udføres, skal traktosen og andre fejl i undergrunden først genoprettes. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

2. Udvendigt installeret udstyr er defekt

Størstedelen af det installerede udstyr på fællesområderne har fået konstateret forekomster af vand og kondens, støv, jord og insekter i sig. Det drejer sig om LED-platfodspots i jorden og de normale og større standerlamper, som alle må betvivles om hvorvidt de kan overholde sin IP/IPX-standard. Det må formodes at være grundet forkert materialevalg, defekt og en mangelfulde installering ved anlæggelsen.

Ved flere af stue og 1. etageres lamper over dørene ses også rustet vægbeslag. Det må mistænkes at være salte fra det valgte facadetræ og kondens fra MgO-pladerne, der ligger til grund. Alle dræningspumper, der i forvejen mistænkes som underdimensionerede, er ofte defekte og stopper, her er ikke medtaget anden fejl med afbrydelse af strømmen på fælleskablerne. Dette resulterer i stillestående vand under boligerne, med tilhørende kuldebroer og fugtpåvirkning og forrådnelse af boligens materialer og isolering. Dertil er kvaliteten af bed lamper for dårlig da de primært er at plastic som går i stykker for nemt givet deres formål.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges og alle berørte enheder skal udskiftes, så det virker, som det skulle fra aftalt til overleveringen og gældende normkrav af tæthed mv. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

3. Rystelser fra vandrør

Der er registeret store gener fra de installerede vandrør og hanerne. Dette formodes de kraftige og mærkbare vibrationer, ofte ved tænding, skyldes formentligt forkert materialevalg og den øgede kuldepåvirkning fra utætheder, da der over natten sker stor og konstant afkøling af rør, da disse løber i teknikrum med utæthederne.

Domeas holdning til problemet, jf. de to stormøder, var, at der er tale om en kosmetisk mangel grundet 2 pexrør, som rører hinanden. Det er dog afdelingsbestyrelsens synspunkt, at det ikke er den korrekte årsag, og der ikke er set på de virkelige problematikker og tilhørende skades påvirkninger. Der er fx ikke blot tale om kosmetik, da det medfører øget slitage og kavitation af rør indefra på lang sigt med tilhørende store gener for beboerne. Der har været en springskade i nr. 21, hvorfra der mistænkes forkert materialevalg på opsætningen af varm og koldt vandrør.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges og udbedres. Er der slitage som et gennemsnit af stikprøver, skal rørene udskiftes alle steder. Dertil bidrager rør også til de kolde forhold, og at kondens overføres til materialer i boligen med tilhørende nedbrydning grundet påvirkninger fra kulde og utætheder. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

4. Meget lang forsinkelse på koldt og varmtvandstilførslen

Fejlopbbygning af rørene af koldt og varmtvandstilførsel fra Hofor forsyningen og fyrets varmvandsforsyning. Der formodes at være påvirkning fra utætheder og kuldebroer, som giver op imod 30 til 120 sekunder om vinteren, før der kommer varmt vand i hanerne og omvendt varmt til koldt om sommeren. Dertil må der formodes, at der afgives kondens i bygningsmaterialer, hvor rør løber, da det ikke formodes de er blevet isoleret korrekt fra start til slut. Hver bolig har sit eget varmegenvindingsanlæg med tilhørende varmvandsforsyning, og udtag er placeret inden for en radius af 4-5 meter for alle rør, hvilket pr natur ikke skal tage så lang tid for et skifte.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges og udbedres, så der kan sikres varmt og koldt vand, inden for normale norm. De steder hvor rør er slidt indvendigt eller har bidraget til nedbrydelse, skal der udskiftes til nt. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

5. Defekte blandingsbatterier for badet jf. varmtvandssystemet

Blandingsbatteritypen til badet er fejlprojekteret og ej kompatibel med den valgte varmegenvindingsanlægsløsning, hvilke burde være klarlagt inden anlæggelse.

Temperatursvingningerne varierer for meget og ofte af høj karakter, da varmtvandsbeholderen bruges til lagring af energi til opvarmning af luft om natten. Dette medvirker til, at badeværelsets blandingsbatteri tilkalker meget hurtigt og går i stykker, først i selve indsatsen og derefter selve batteriet. Der er forsøgt et sted med udskiftning til et batteri af kraftigere metal og bedre kvalitet af mærket Børma, som stadig virker fejlfrit efter flere år. Derfor formodes det at skyldes for ringe projekteret kvalitet på det installeret udstyr fra Hans Gross.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges og udbedres, så der kan sikres varmt vand, uden at det ødelægger blandingsbatteriet eller påvirker resten af boligens indeklima grundet temperaturen i anlægget er for høj. Alle eksisterende blandingsbatterier skal udskiftes med en type og kvalitet, der er god til nok at virke med anlægget og de udsving. Det er for dyrt konstant at skulle skifte indsatsen med materialer og arbejds løn, som det er forgået pt. fra Domeas side. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

6. Fejlkonstruerede terrassekonstruktioner

Der er dokumenteret råd, svamp og sammenstyrtede terrasser med skadeoprindelse i deres underliggende konstruktioner og bærende lægter. Hertil er der en fortsat øget mistanke om, at samme problemer er til stede i boligkonstruktionerne grundet utæthederne i midten og påvirkninger fra kuldebroer.

Dette formodes at skyldes flere fejl og mangler, blandt andet, det defekte dræningspumpesystem og dræningskanaler som også er et resultat af manglende drift. Da det har ført til stillestående vand under boliger og terrassekonstruktioner i mange år. Dertil er der brugt forkert valg af materialer i byggeriet i form af ikke-trykimprægneret træ i alle konstruktioner, heri også under jordhøjden. Der er der en delvis defekt og/eller manglende tagpapanlæggelse på træet til beskyttelse mod vand og kondens.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges og udbedres med korrekte materialer, som er trykimprægnerede, når der er bygget under jord højde. Det, som allerede har taget skade, skal genoprettes til nyt, hertil også det lagte terrassegulv og facaderne på frontsiden, hvis påvirket af MgO og stillestående vand i de 7 år, har ført til skimmel og nedbrydelse. Der er det sidste år, begyndt at vise sig mange skader i form af terrassekonstruktionens nedbrydelse. Det formodes at være et resultat af både stillestående vand, bygge og konstruktionsfejl og manglende drift fra Domea. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

7. Velux-loftsvinduer

De installerede fjernbetjeningsstyrede ovenlysvinduer på 2. etagerne fra Velux åbner fortsat af sig selv i serier af hele boligblokkene. Dette gør, at beboere kan vende hjem til ødelagte boligelementer og inventar grundet nedfald fra regn, hagl m.v. Dette gør også, at boligerne mister al varme og varmt vand, og hvis det står på i længere tid. Der er forsøgt genopretning af flere omgange, dog fremkommer fejlen forsat.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges hvor i fejlen ligger og udbedres. Alle installerede vinduer/systemer skal udskiftes til nye uden fejl. Følgeskader skal også udbedres. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

8. Uegnede indendørsgulve

De lagte indendørsgulve er for bløde i overfladen og ikke egnede til en normal beboelsesstandard eller udlejningsbrug. Det formodes at være grundet fejl og mangler som utætheder og kuldebroer, der har resulteret i nuværende tilstand. Dertil mistænkes forkert materialevalg som 2. sorteringskvalitet og forkert installering. Påvirkning af for store svingninger af alt for fugtige omgivelser. For 2 etagerne er der problemer som følge af for tør luft. Gulvet skal jf. producenten være installeret med påvirkninger inden for en fugtighed på mellem 50 til 60 %.

Trods alle producentens henvisninger er overholdt for en korrekt vedligeholdelse, har det ikke haft en indvirkning på holdbarheden eller kvaliteten fra starten af. Gulvet får meget let huller, buler eller ridser, selv ved små stød som træ mod træ, hvilket ikke skal kunne lade sig gøre.

Der er udtalt, at det skulle kunne slibes, hvilket er efterprøvet med stor forringelse som resultat. Slibes det, medfører det mere blødhed i overfladen, og hertil at lakken ikke vil virke korrekte og få en klistereffekt. Der er forsøgt både med hård lak, blød lak samt en allergivenlig blanding, som producenten, entreprenøren og Domea har anbefalet, skulle virke.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges. Alle berørte gulve skal udskiftes til nye, når kuldebroer og utæthederne er udbedret, så fejl forsat ikke genopstår ved lægning af nye gulve. Der skal ses på lægning af et bedre og tykkere lag isolering mellem undergulv/krybekælder og de lagte indendørsgulve, for mindskning af larm, knirkene og forbedring af holdbarhed og isolering. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

9. Fugtskade i indendørsgulve grundet utætheder fra krybekælder

Der er begrundet mistanke om, at utæthederne i underdelen af boligerne medgiver fugt indtrædende i de lagte indendørsgulve som et resultat af det stillestående vand under boligen. Der er observeret tiltagende mørke plamager omkring samlinger i indendørsgulvene efter kraftigt regnvejr og skybrud. Disse aftager i noget omfang efter perioder med varme og tørt vejr.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges og udbedres. De berørte gulve skal skiftes til nye, når utætheder og kuldebroer er blevet lavet. Gulvene må formodes at have taget stor skade gennem de sidste 7 år

påvirkning. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

10. Nedbrydelse i boligkonstruktion

Der er begrundet mistanke om, at der er nedbrydelse med råd og svamp til stede i bygningskonstruktionerne. Dette formodes at være som følge af de 7 års påvirkninger af fejl og mangler med kuldebroer, utætheder, manglende dræning og andre fejl. Der formodes ikke at være benyttet trykimprægneret træ i selve konstruktioner, som befinder sig inden for klimaskærmen. Dog ses aktive nedbrydelser i terrassekonstruktionen som følge af utætheder, vand under boligerne og hertil skimmelvækst på facaderne gennem de sidste 7 år.

Det må formodes, at der er være tale om forkert materialevalg, konstruktionsopbygning og installationer. Alle konstruktioner er bygget i samme type af let organiske materialer, hvor det formodes der allerede at være i en nedbrydende fase og først opdages, når sundheds- eller livsfarlige skader fremkommer. Man har forsøgt at adressere dette og de nødvendige indgreb, hvilket Domea har afvist.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges. Der skal laves tilstandsrapport for alle boligerne, og alle berørte og tilhørende følgeskader skal udbedres. Dog skal fejl som utætheder mv. laves først, da fejl ellers vil genopstå. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

11. Ikke egnede badeværelsesdøre

Grundet forkert materialevalg til baderumsdør, er de ikke velegnet til brug ved baderum, hvor der er fugtdannelser. Der er ikke brugt korrekt forseglede døre, men åbne pap-celledøre. Dette har medført store fugtskader i dem. Der formodes også en større fugt og kondenspåvirkning som følge af fejl og mangler. Det har ej været sat på drift af Domea, før foreningen har påpeget det, med anbefalet løsning at det tages på driften.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges og udbedres. Dertil skal følgeskader udbedres. Alle døre skal udskiftes til egnede. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

12. Defekt el-forsyningstilslutning, installationsføring samt relæopbygning

Det betvivles, at der er installeret korrekte el-forsyningstilslutninger til alle boligblokkene. Problemet medfører, at elforsyningen er af for lille kapacitet og hermed underdimensioneret. Derved går hele boligblokkenes for enten stue og/eller 1. etagers relæ ved frostdøgn, eller når der er øget belastning fra flere husstande i en blok. Dette resulterer også i, at der ingen strøm, varme eller varmtvand er for hele boligblokke. Bestyrelsen har i 2018 rettet henvendelse til Ørsted grundet mistanke om fejl opkobling fra deres side. Ørsted mener, fejlen ligger ved selve afdelingens tavleopkobling og konstruktionsopbygning og har kontaktet Domea og Scandibyg med henblik på en udbedring af de problemer, trods det fortsat er udestående. Der formodes givet byggeplaner, er sat et krav/oplyst om der sker en installering af 4 faser til hver bolig, mod dog kun de udførte 3. Dette må antages at være underdimensioneret og en af grundene til, at alle boligblokkenes strømforsyning går på én gang om vinteren, når der skal produceres varme på fyret mv. under frostdøgn.

I sommeren 2019 skete et uanmeldt indgreb fra Scandibyg og Domea, hvor der uden beboerens og bestyrelsens vidende blev lavet en ændring i HPFI-relæ for hver 3. bolig på hver blok. Besøget gik kun på udskiftning af ventiler. En elektriker menes at have flyttet eller krydset en fase i disse berørte boliger for at udjævne spændingen. Samme fejl er dog fortsat til stede for alle som før ved frostdøgn, og dertil er der kommet flere fejl på de nu berørte boliger, hvor sikringerne går for ofte ved spænding under, hvad der normalt skal udløse det hele året rundt. Derfor er der stadig samme lave totale kapacitet for hele blokken.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges og korrekt udbedres. Der skal installeres de korrekte og oplyste 4 faser, såfremt der kun er de 3 installerede i hver bolig, så hver får den ekstra fase, der er behov for. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

13. Defekt konstruktionsopbygning af støbte gulve, tage og dræn på skure

Det betvivles, at der er udført korrekt cementering af gulve i skure, da der fortsat trænger vand op fra midten trods skift af MgO-plader i skurene. Det mistænkes, at der er lavet en fejlbygning med konisk støbning af gulvene, siden der kan trænge vand op fra midten af gulvet. Dertil er der også mistanke om fejl ved installering af tagene og forkert hældning på regnvands afløbet på ydresiden, hvor det derfor løber tilbage i skuret mellem materialerne.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges og udbedres. Der, hvor materialerne har taget skade, skal der ske en udskiftning af det berørte til nyt. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

14. Utilstrækkelig tagrendeløsning

Det betvivles, at der er en tilstrækkelig kapacitet på boligblokkenes tagrender og deres afledning af regnvand til kloakkerne. Dette medfører vandfald fra tagrender samt ophobning af vand under boligerne, dets omliggende jord og fællesområderne. Hertil formodes størrelsen på tagrender og antallet af rør på hver blok at være underdimensioneret.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges og udbedres. Er der opstået følgeskader, skal det udbedres til nyt. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

15. Defekte tagrendesamlinger

Tagrendesamlingerne betvivles at være korrekt udført, hvilket medfører store nedfald af vand med tilhørende ophobning under boliger, i haver og ved fællesarealer.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges og udbedres. Er der opstået følgeskader, skal der udbedres til nyt. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

16. Anlagt solafskærmning er ikke funktionsdygtig året rundt

Det betvivles, at de installeret solskydedøre på for- og bagterrasserne er installeret korrekt, da de periodisk er defekte efter årstiderne og kører fast i deres skinnesystem. Det mistænkes, at der er brugt en løsning med metal mod plastic, hvorved det udvides, til hjulet kiler sig fast i skinnerne, og der samles for let nedfald og støv i skinnerne, som skaber stor friktion. Trods korrekt vedligeholdelse med smøring og fjernelse af støv af skinnerne, har det ikke løst problemet.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges og udbedres. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

7. Fejl grundet MgO-plader

1. Fugt og skimmelinfektion

Der er opstået skimmelinfektion med tilhørende nedbrydelse af boligen og dens træfacader kort efter indflytning. Dette må formodes at være grundet påvirkning af omgivende MgO-pladers konstante fugttilførsel, trods skimmelafræsning hvert år. Det formodes også driftssvigtet af drænpumper mv bidrager. Disse plader er endelig efter 7 år blevet udskiftet som del af et forlig med Domea og Byggeskadefonden. MgO-pladerne har bevirket, at træfacaderne og terrasserne har fået skimmel og må antages at have afgivet fugt og vækstforhold for skimmel til de naturlige konstruktionselementer for boligerne i alle de 7 år. Flere steder har skimmelen også sat sig på bagsiden af træet og i dybden, da de er opsat med hullet og skruer direkte ind i facaden.

Domea har nægtet at udskifte træfacaderne ved MgO-sagen trods mangelfuld test og forglemmelse af medtagning for de fejl og mangler i byggeriet, som har påvirket materialerne og elementerne. Der blev udført en test for MgO-salte i brædderne, dog uden at tage højde for facadebrædder af mærket Thermo Wood, hvilke er varmebehandlet og derved brandhæmmende, da der stadig udskilles salte. Det mistænkes, at der ikke udført korrekt testning, da overgangen af vand fra MgO-pladerne til omgivende elementer, skifter form for at nå facadebrædderne, ved +/- grader. I denne proces skulle størstedelen af MgO-salte teoretisk udgå. Dertil udvandes MgO-salte også af det høje saltindhold, som i forvejen er i facadetræet, da det mistænkes af være drivtømmer givet det forsatte høje saltudtræk siden start, hvilket forurener resultatet af testen. Dertil er varmebehandlet træ af denne type mere egnet til lande som Sverige og Norge, hvor der ikke sker en overgang fra frost til plus så ofte som i Danmark. Derved sker et stort slid ved krystallisering på træet hver gang, hvorved denne type beklædning ikke burde være benyttet.

Opsummeret er der skimmelvækst på størstedelen af facaderne i afdelingen. Dertil mistænkes problemet at være forværret grundet den manglende dræning under boligerne, utætheder og kuldebroer m.m. Der er også en klar sammenhæng mellem skimmelvæksten og varmeudslip for stueetagerne, hvor der er en større tilvækst på områder med varmetab. Der skal nærmere ses på forholdet af den massive fugt fra det MgO pladerne, det stillestående vand og andre medgivende fejl og mangler i byggeriet for at danne en korrekt vurdering.

Hertil har der også været forsøg på at indhente DV-informationer i mange år, men Domea har ikke kunnet fremskaffe det, hvorved der ikke har kunne laves et korrekt forslag til afdelingsmødet. Disse informationer fremkom først, da skaderne ikke kunne vendes. Det var blevet efterspurgt af mange omgange fra 2013/2014 og frem. Der reageres først i opklaringen af, hvilken type træ, mærke og behandlingsmetode, der var tale om, i 2017, hvor der var givet vildledende informationer indtil da. Dette har gjort, at foreningen ikke kunne foretage korrekt behandling. Der er reklameret både til 5-årseftersynet og MgO-sagen ved Byggeskadefonden at få dette aspekt medtaget, uden held.

Løsningsforslag:

Alle facadebrædder skal udskiftes til nye, da de mange års slid har ødelagt brædderne til punktet, hvor mange har fået knæk eller revner, da det er komprimeret træ, som bliver vådt og tørt af solen for hurtigt. Hertil er der også forekommet et øget slid af omstændighederne, som gør, at brædderne ikke kan holdes korrekt jf. drifts- og vedligeholdelsesplanerne. Domea forsøgte til et afdelingsmøde via et forslag fra den tidligere bestyrelse at lægge ansvaret for facaden over på beboerne. Dette forslag må anses som ugyldigt, da der blev givet ukorrekte og usande oplysning til beboerne ved afstemningen som ikke har afspejlet virkeligheden. Dette skal også ses i lyset af de fejl, som har medført skimmel udover MgO, hvilket ikke kan retfærdiggøres at skulle overlægges til beboernes

ansvar, når det kan tilbageføres direkte til Domea svigt. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

2. Fugt og skimmelinfektion i mure, terrasser og boligkonstruktioner

Der er begrundet mistanke om, at MgO-pladerne har medvirket til begyndende skimmelvækst på trækonstruktion i skurene og mure mellem huse og skure samt i selve boligerne. Dertil kan det bidrage til nedbrydelse af det organiske materiale indvendigt i boligkonstruktioner grundet utæthederne.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges og udbedres. Er der sket følgeskader, skal dette også udskiftes til nyt. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

3. Destruktion af beboernes skure

Der skete en overlagt destruktion af alle skure som led i, hvad der mistænkes at være et utilstrækkeligt opklaringsarbejde ad Domea. Dette er opstået i første på fjernelse den høje kondensdannelse i skure, hvor Domea burde internt være velvidende om MgO-problemstillingen på tidspunktet. Dette er forsøgt via store huller i hvert skur, hvilket ikke virkede. Indgrebet har medført, at skure er efterladt med forringelse som følge af de borede huller. Hullerne giver utætheder, kuldebroer med minusgrader og fugtig luft, hvilket gør, at der ikke kan opbevares ting i skuret som før indgrebet, da der nu er frostgrader til stede. Dette er blevet afvist genoprettet som led i MgO-udskiftningen.

Løsningsforslag:

Fejl og omfang skal klarlægges og alle huller skal igen lukkes korrekt, så skurene ikke funktionsmæssigt eller arkitektonisk bærer præg af indgrebet. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

4. Tillægsudgifter i forbindelse med MgO-sagen

Foreningen er blevet pålagt at skulle betale udgifter relateret til nedtagning og opsætning af fællesskure, bokse fra Ørsted, YouSee og solcelleanlæg, fællesbelysnings- og drænpumpe som led i MgO-sagen. Dette må ses som uacceptabelt, da foreningen ikke har været viden om MgO-fejlen og dens påvirkninger, hvorfor skabe og skure opsat før denne skæringsdato, hvor afdelingen og bestyrelsen officielt har fået besked om problemet af Domea, må antages at være relateret til BSF-sagen og en del af omkostningerne. Det formodes Domea ikke har været i stand til at kunne forhandle og varetage foreningens interesser korrekt givet resultatet. Der er oveni ikke sket henvendelse fra Domea Byg, da man efterfølgende i bestyrelsen har fundet ud af, at der var mulighed for at sammenbygge skur og skifte alt facadetræet mod egenbetaling mv. som led i det normale arbejde fra Scandibyg, jf. projektlederen på sagen, hvilke er en uacceptabel drift af Domea.

Løsningsforslag:

Alle udgifter for MgO-sagen skal betales af Domea til foreningen.

5. Tilbagebetaling af foreningsudlæg af selvrisiko

De påtvunget udgifter som følge af MgO-forliget mellem Domea og BSF, Scandibyg, har pålagt foreningen en ekstra regning på min. 5 % af hele beløbet til omkostningerne ved MgO-udskiftningen. Hvilket er estimeret til at være 5% af de 20 til 30 millioner i total sum.

Løsningsforslag:

Der skal ske en tilbagebetaling af selvriskoen til foreningen. Det er afdelingens opfattelse, at hele udgiftssummen og selvriskoen skal betales af Domea, da ansvaret for disse og andre alvorlige fejl og de fortsatte drifts- og vedligeholdelsesvigt ligger her.

Både entreprenør og bygherre burde vide, at pladerne ikke var egnede til dansk klima, hvilket også havde været synligt, hvis der var foretaget kvalitetssikring under opførelsen set i lyset af de andre fejl og driftssvigt som en manglende drænpumpeløsningen, hvilke formodes direkte også at spille ind. Derfor må det mistænkes at være et resultatet af dårlig og inkompetent forhandlingsledelse og manglende bygningsviden fra Domeas side, som ellers skal varetage afdelingens bedste interesser, hvilket ikke er sket. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges i udgifter til afdelingen.

8. Forkert oplyst lejemål og lejers påtegnelse af ansvar

1. Manglende indberetning til Udbetaling Danmark

Der er registeret fejl i Domeas indberetning fra 2013 om boligerne og lejekontrakterne. Dette er forsøgt rettet via Udbetaling Danmark, som dog henviser tilbage til Domea. Domea nægter at rette op på fejl, som er fordelt over følgende områder:

a. Forkert indberettet mål på lejlighederne

Ved opmåling i forbindelse med ny indregulering af anlægget af en stue boligtype D på oplyst 90+5 kvm er der målt 77 kvm, hvilket er en betydelig afvigelse. Der er talt skjulte rum med, som ikke kan tilgås af beboeren eller er opvarmet. Efter sigende må der ikke tælles opgang med, da det er stuelejligheder, og der er grænser for, hvor meget spildplads inder- til ydervægge må tage, da der er tale om over 30 % af lejlighedens oplyste og betalte mål. Huslejen vil udgøre samme indeksering da det er balanceløse for foreningen, dog er det et krav, det skal være retvisende. Det må formodes, at der er tale om samme fejl ved alle andre lejemålstyper. En type D er på tegningerne 2 stk. sammensatte containere a hver 10m x 4,5 m i rå mål, inklusive isolering.

Det har indvirkning på følgende:

- Der skal der være ordentlige forhold og styr på mål hos foreningen og dens administrator.
- Der er over 10 års venteliste, hvor det ikke kan tillades at byde ventende lejere en markant mindre lejlighed efter så lang tid.
- Det har betydning for dem, som får eller kan søge boligstøtte, da størrelsen spiller ind i ansøgningen.

b. Forkert indberettet beboerhæftelse

Der er fejl i de tidligere indberetninger fra Domea til Udbetaling Danmark vedr. beboerens hæftelse jf. lejekontrakten og almen bolig+ konceptet. Det er oplyst til Udbetaling Danmark, at der er begrænset indvendig vedligeholdelsespligt som ved alle andre almene boliger. Hvilke nedsætter tildelingsbeløbet for boligstøtte. Dette er forkert da der er tale om lejligheder under Almen bolig+ konceptet, hvor der jf. lejekontrakten er tale om ind- og udvendig vedligeholdelsespligt. Hertil kan der også være hyppigere huslejekorrektioner som følge af skjulte skader fra fejl og mangler fremadrettet. Udbetaling Danmark kende ikke til selve almen bolig+ konceptet, dog burde dette sket en oplysning fra transportministeriet, ved boligministeriet i korrekt vejledning, hvilket ikke virker til at være tilfældet. Det er forsøgt rettet via Domea, som nægter af undersøge det.

9. BSF årsbyggeeftersyn mangler

1. Udestående fra 1- og 5-års BSF-rapporterne

Det formodes der er fortsat mange udestående punkter fra rapporterne, som ikke er udbedret. Dette er der adspurgt om til de to stormøder, dog uden at man har kunnet give en klar information om, hvilke af alle de nævnte punkter igangsættes med udbedring, og hvis ikke så hvorfor. Flere af dem er fortsat henliggende fra 1-årsrapporterne, hvilket virker bekymrende. Der er fortsat store mangler som manglende trappetrin på flere opgangstrapper, en løsning til adgang af riste ved boliger m.m.

Løsningsforslag:

BSF 1- og 5-årsrapporterne skal korrekt gennemgås med rådgiver, og det skal pålægges, at mangler bliver udbedret. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges udgifter til afdelingen.

2. Efterkontrollering af svar på rapporterne

Jf. de to stormøder, er der begrundet mistanke, at der ikke er efterkontrolleret og beregnet tilbagesendte svar af rådgiver for Domea på BSF-rapporterne fra Scandibyg. Dette begrundes med, at der fortsat er store mangler til stede og ingen viden eller indsigt i de mange fejl og mangler trods dokumentation.

Løsningsforslag:

Svar fra Scandibyg til BSF 1- og 5-årsrapporterne skal korrekt gennemgås med rådgiver, og der skal pålægges at få udbedret mangler. Økonomisk skal det dækkes af Domea Danmark, og det skal ikke kunne pålægges udgifter til afdelingen.

10. Driftsforsømmelser

Dette omhandler administrators fortsatte forsømmelse af drift og vedligeholdelse, tvivlsomme håndtering af beboertilladelser, overblik over afdelingens tilstand og føling med opståede skader hos beboere i afdelingen, manglende betaling til servicepartnere m.m. Der er udvist manglende kontrol over sager samt håndtering af driften, akutsager og vedligeholdelse. Mange af disse problemer er stået over mange år og er for størstedelen stadig ikke løst, hvilket blot akkumulere driftstimerne, der ikke bruges på at løse problemerne korrekt, hvorved den kontinuerlige drift ikke holdes.

Siden 2019/2020 har tilstandene været, at Domea ikke har kunne garantere en drift af afdelingen. Der har ikke været belysning siden 2019, og opsatte nødbelysning har også store nedetider. Der er dertil også fortsat en manglende drift af drænpumper m.m. Afdelingen har forsøgt at bringe fokus og finde løsninger på disse problemer, både på de to stormøder samt de fortsatte driftsmøder, desværre uden held.

1. Problemer med drift og vedligeholdsservice

a. Fejlhåndtering af vand- og skimmelskade

Ved en skimmelsvampsskade i nr. 117 med oprindelse i faldstammen er der sket flere fejl i forhold til, at denne blev stoppet og udbedret inden for en rimelig tid. Dette har resulteret i gener på over 10 måneder med genhusning til følge. Et udsnit af problemerne bunder i manglende svar, kontrol og overblik over sagen fra SC. Fejlen har medført nedbrydelse af flere boliger med sundhedsskadelige påvirkninger hos beboerne. Med den rette kompetence i SSG og kontrol fra SC burde skaderne og følgevirkningerne for beboerne ikke været kommet så vidt. Dertil har der ikke været information om skaden til afdelingen, før problemerne var ude af kontrol med genopretningen, som skulle forsøges over 3 gange i selvstændige forsøg fra SSG.

Mens skaden var under udbedring, opstod efterfølgende fejl med tabt vand fra ventil og bundpladen på overboens Nilan-anlæg, som heldigvis blev opdaget hurtigt grundet foreningens opsatte vandalarm, hvor servicepartner DVKT var inde over. Man har forsøgt siden fejls opstandelse af få dialog sat i stand for at få nedsat procedurer ved lignede situationer, for beboerne og boligernes tryghed, hvilket er blevet afvist af SC af flere omgange. Dertil nægtes kendskab af Domea på opstået skade af fyret hos overboen, trods udkald og reparation af tanken. Dertil er også andre indmeldte skader fra beboere, både akut og ikke akut, som har været henlagt i mange år uden reaktion trods alvoren og sygdom. Bestyrelsen har ikke haft indsigt og mulighed for et overblik, da der ikke gives tilstandsrapportering fra Domea, hvorved der ikke kan garanteres en korrekt føling og kontrol med afdelingen fra bestyrelsens side.

b. Manglende udført driftsarbejde

Der har været tavshed og problemer ved anmodning om tilbud og igangsætning af bestilt driftsarbejde. Der kan kort nævnes et lille udsnit af en større helhed over de sidste mange år:

1) *Anlæggelse af fliser på fællesområder*

Der er forgæves forsøgt indhentning og igangsætning af tilbud, fliselægning på manglende områder ved skurene og V stykket/enden ved barndomsland. Det har indtil videre taget lidt over to år.

2) *Vandhane*

Domea fratog foreningen den ene af de to vandhaner i 2016, grundet hvad der formodes at være manglende kontrol under byggeriet. Det er en nødvendighed, at der minimum er 2

vandhanetilkoblinger på hele arealet til vanding af træer og planter, dels da trykket er for lavt over den lange afstand samt grundet traktose og andre fejl på fællesområdet, hvorfra der skal der vandes oftere i tørre perioder. Domea formodes at have lavede en fejl under anlæggelsen, som opdages mange år efter indflytning, hvor der både skulle være indlagt strøm til skuret og en vandhane, der er tilsluttet en nabo: det runde hus på tegningerne. Domea har fra 2016 til 2019 ikke aktivt villet afhjælpe problemet, hvilke efter meget pres endelig løses i maj 2020. Det tog Domea 3 år at gøre brug af første foreslåede løsning fra afdelingen. Domeas første løsning var at anlægge en ny 8 meter fra den gamle til et tilbud på over 100.000 kr. Da der skulle tjekkes op det, faldt det til 40.000 kr. for igen at stige til over første beløb ved bekræftelsen. Alt sammen set i lyset af, at fejlen fra start er foretaget ved Domea.

2. Manglende drift og vedligeholdelse

Siden 2013 og til i dag har der kontinuerligt været problemer med manglende korrekt drift og vedligeholdelse. Mange af disse skaber desværre nedbrydelse af bygningernes konstruktioner, som medfører øgede omkostninger og skader. Dette er der forsøgt mange dialoger og møder omkring, hertil også en klage til Domea København, hvor der desværre ikke er set forbedringer.

Der er pt. store problemer med:

a. Belysningen

Belysningen har ikke virket nogenlunde korrekt i over et år. Der kan ikke garanteres en drift af belysningen på hele området. Der har været 90-95 % nedetid siden april 2019 og været sat nødbelysning op siden start foråret 2020, som også oplever nedetid ofte. Der er blevet forsøgt over lang tid at få SC til at give et overblik og præcisere fejlene samt kunne garantere en drift af belysningen, hvilket de ikke har imødekommet. Der mangler d.d. fortsat at blive givet et samlet overblik over fejlene og løsningstiltag.

Før foråret 2019 var der markant lavere nedetid og kun den ene halvdel af området. Det har ikke været muligt at klarlægge, hvor fejlene opstår, om det er store fejl eller mindre, og hvorvidt det kan udbedes, eller der skal nyt. Derfor skal der skabes overblik over dette, så der kan tages en beslutning ud fra de korrekte oplysninger. Domea har anbefalet, at foreningen sætter over 400.000 kr. af til at nedgrave nye kabler, dog tyder meget på, problemerne er mere spredt og forværring i relation til påvirkninger fra MgO-arbejdet og Domeas drift forsømmelser, hvorfor der skal forsøges at indhente penge til genopretning.

Disse overslag og udtalelser på fejlsøgningen skal bruges til afdelingsmødet i 2020, da bestyrelsen ikke kan tage en vurdering der retfærdiggøre forslag om afsættelse af over 400.000 kr. til at lægge nye kabler, hvis det blot viser sig, at størstedelen ligger i mindre reparation, eller at andre har været skyld i problemet ved MgO-arbejdet, da der har været brugt tungt maskineri trods en maks. vægtgrænse på under 1 ton på alle fællesområder. Den store nedetid er opstået i samme tidsrum som påbegyndelsen af MgO-arbejdet. Dertil er der registeret overgravning af andre kabler under MgO, som Domea er blevet bedt om at rette til tilsynet af afdelingen.

b. Brud på kabler under MgO

Afdelingen har i 2019 meldt nedbrud på kabler ved gravearbejdet til Domea med dokumentation. Afdelingen har forsøgt at få information, om hvorvidt de synlig ramte kabler blot er blevet splejset sammen, eller om der er lagt nyt. Dette har stor betydning for levetiden, da afdelingen selv har måttet forhandle og fået installeret et helt nyt anlæg uden om Domea i 2017/2018 grundet problemer på det anlagte, som Domea ikke løste. Derfor kan kablerne ikke blot splejses, da levetiden nedsættes markant i sådanne tilfælde. Bruddet er sket i samme tidsrum som nedbrud for belysningen, hvilket også øger mistanken om brud på disse.

c. Manglende drift af drænpumper

Der har i alle år manglet en drift fra Domea på den installeret drænpumpeløsning under hver boligblok. Det har resulteret i stillestående vand under størstedelen af terrasse- og boligkonstruktionerne. Alle pumper er fra start bygget med indbygget alarmeringssystem og antenne til en alarmeringscentral. Der er spurgt ind til systemet ved driftsmøder, hvor det efter sigende aldrig er blevet sat op og aktiveret til drift af Domea.

Dette har været meldt til SC over flere år, hvilket fremgår af referatet fra de to stormøder. Der er ofte mange fejlmeldinger om hver pumpe. Dette har medvirket til yderligere forværring af de mange fejl og mangler, da øget vand i over 7 år desværre viser sig ved råd, svamp og nedbrydelse i mange af konstruktionerne. Der er forsøgt dialog og løsning over mange år uden held. Fejlen gør også, at der formodes vand tilføjelse ind i selve boligkonstruktionerne, da der er utætheder inde i stuelejlighederne. Det mistænkes, at dette blot er en ud af mange driftspåkrævede områder, hvor der har været forsømmelse, dog har afdelingen været efterladt i blinde over mange år uden mulighed for dialog eller information af drift og opstået fejl fra Domea.

d. Fejlhåndtering i sagsbehandling og tildeling af tilladelser af Domea

Der er sket tvivlsom tildeling af godkendelser for forandringer/forbedringer for flere beboere.

Der har været aftalt et fuldstændigt stop for godkendelser og de tilhørende behandlinger af terrasseudvidelser siden april/maj 2019, indtil der blev fremlagt manglende informationer af Domea som teknisk data på drænen, accept af TMF samt tekniske undersøgelser om de eksisterende konstruktioner ville påvirkes i værre grad grundet allerede omfattende problemer stillestående vand og råd.

Stoppet skyldes opdagelse af råd i eksisterende konstruktion under den første godkendte terrasseudvidelse i foråret 2019. Derfor blev der aftalt et stop for alle af kundechefen af SC, indtil der var klarhed over, om terrasseudvidelser kunne håndteres af den mistænkte underdimensionerede drænløsning og den øgede fordampning til konstruktionerne. Hertil skulle der også indhentes tegninger samt anlæggelse af et firma med CVR/ansvarsforsikring oplyst til Domea for at leve op til godkendelse, hvilket også er jf. normal praksis og dertil nævnt i det vedtagne forhold.

Domea har trods det aftalte stop, og at der skulle ansøges med tegninger og håndværker CVR-tilknytning for der kunne givet godkendelser, tildelt mange i perioden 2019 til 2020, hvor flere selv har bygget terrasseudvidelser imod vedtaget forslag og normal praksis for afdelingsbygninger. Grundet manglende information har bestyrelsen som andre sager været udvidende om sådanne forhold, indtil der dukker op ved et tilfælde.

Derfor må der også stilles spørgsmål til, om alle andre godkendelser og tilladelser givet af Domea de sidste 7 år er udført korrekt, hvilket der bør skabes et overblik over. I det tilsendte fra Domea ved indhøring til problemstillingen forholdes der ikke til selve det forsatte problem med tilladelser men i stedet for hvad der formodes at være bortforklaring på skadens opstand, der ikke medtager de mange dokumenteret fejl og mangler som er hovedskylden. Der gives ikke svar på hvorfor der ikke er driftet, det erkendes ikke, og der sættes ikke en dialog eller løsning i gang.

e. Ind/udflytningstilsyn samt valuar

Der har ikke været forgået korrekt ind og udflytningseftersyn, herunder også værdiansættelse ved valuarvurderingerne, som foreningen via Almenbolig+ konceptet er en del af. Dermed sker et skred af både beboernes og foreningens interesser. Der er fx ikke sket en sikring for tilbageføjning af lejlighedens minimumsstand ved overtagelse herunder: rengøring, maling eller blot overmaling af farvede og beskidte vægge, opretning af skadet boliginventar, korrekt sikring af ændringer ved konstruktioner i form af forbedring eller forandringer, eller om der er opsat ulovlige ændringer.

Det må også formodes der ikke er klarlagt om der foreligger de nødvendige godkendelse-, tegninger og håndværker info for garanti sikring ved ændringer som Domea skal føre kontrol med. At udbedring som afslibning af gulve som aftalt var lavet inden indflytning, og altså på fraflytters og ikke tilflytters side, som mange nu har været praksis i lang tid. At der er sket forkert værdisætning på forbedringer uden afskrivning gennem 3 udflytning over 7 år på samme lejemål. At der ikke er sket en eftersendelse af fyret ved overgang da grov misvedligholdelse af dette er selvhæftende, om den udsendte vicevært er teknisk kyndigt nok til at kunne sætte sig ind i de mange aspekter for boligens stand for et eftersyn.

f. YouSee

Det installerede Yousee-anlæg har de første 5 år haft store problemer, hvor Domea ikke ville sætte reparation eller fejlmelding i gang til dansk bredbåndsinstallation samt YouSee, trods talrige henvendelser fra foreningen. Derved har der ikke kunnet ske en løsning af de mange problemer på COAX og kobberkablet trods Domeas navn og ansvar på anlæggelsen.

Først da foreningen efter lang tids pres fik kontakt til YouSees CEO samt VP for deres operation afdeling, blev en udredning igangsat uden om Domea. Her blev det klar, at der dels var installeret mangelfuldt og defekt udstyr i 2013, samtidige var en del af forenings udstyr installeret i et nabobyggeri, det runde hus, hvilket også driftes af Domea men ikke er en del af afdelingen. Dette vidste Domea ikke selv, trods ansvarshavende.

Eneste mulige løsning for reparation af udstyret kunne kun opnås via en forlængelse af kontakten på 5 år til youSee, hvor størstedelen af anlægget og fællesudstyret blev udskiftet til fremtidig standard. Dog er der fortsat store problemer, da kabelførelsen og installationen til og i boliger med opsatte forstærkerbokse fortsat er af for dårlig kvalitet, som volder store problemer, hvilket mistænkes at være grundet forkert anlæggelse og det tunge maskineri, som har kørt på fællesområderne trods maks. vægten på 1 ton.

g. Solcelledrift og vedligeholdelse

Solcelleanlægget er nu over 7 år gammelt uden at have modtaget noget eftersyn eller rengøring undervejs. Dette skaber en forhøjet risiko for brandfare, og det vides ikke, om anlægget er meldt korrekt til brandmyndighederne, så de kan tage nødvendige tiltag i tilfælde af brand, så der ikke er risiko for stød. Der er forsøgt at få oversigt og tilhørende plan for solceller drift og optimering til fællesbelysningen. Dog blev det klart i 2017, at Domea endelig selv måtte erkende, at der var lagt solceller på byggeriet som de har ansvar for. Hertil blev det også klart at batteriet kun kunne holde en times strøm efter mørke, hvorved alt det oplagret blev solgt til en dårlig pris, og der fortsat blev købt meget dyr strøm. Derfor blev også ved samme møde spurgt ind til dels en status af systemet og en driftsplan for rengøring, da det aldrig har været gjort rent, grundet det ikke var sat til drift. Der mangler fortsat reaktion på dette, trods flere henvendelser.

h. Tagrendedrift og vedligeholdelse

I 2017, da foreningen gjorde opmærksom på problemer med nedfaldne sten omkring kloakdæksler ved beboerindgange og vandfald fra tagrender, blev der sat fokus på en manglende driftsløsning af tagrenderne, trods mange henvendelser førhen. Der har kun været en rensning i alt over de mange år, og der er forsat problemerne med nedfaldne sten og vandfald efter rensningen, der mistænkes at være grundet forkert anlæggelse og underdimensionering af tagrendeløsningen.

i. Procedurer ved Nilan-service og akut

Fortsatte problemer med varmegenvindingsanlægget, Nilan, da Domea har overtaget sager uden accept eller dialog med foreningens nedsatte Almenbolig+ tilknyttede Nilan-gruppe, som er uddannet i anlægget modsat Domea SC. Derfor er der ikke sendt information om udkald eller skades henvendelse fra beboerne til afdelingen eller dens Nilan-gruppe som opsatte aftale med SC ellers påkræver. Der blev i 2017 opsat specifikke procedurer i samarbejde med Domea, da det netop var et problem i mange år, hvor den tidligere bestyrelse havde forbigået gruppen, og der dermed skete fejl, og der ikke var mulighed for at hjælpe de berørte beboere. Dertil kunne der ikke skabes et overblik for fejl på foreningens 113 anlæg, hvor gruppens arbejde, knowhow og samarbejde med DVKT er en stor hjælp til at holde administrationsudgifter og tilkalder vagter fra servicefirmaet nede.

Dette er en nødvendighed og en påkrævet opsætning under Almen bolig+ konceptet, at der forefindes en Nilan gruppe i afdelingen, specielt set i lyset af den manglende tekniske forståelse på anlæg og opsætning fra Domea.

Det er Domeas ønske at overtage dette for at ensrette det til almenbolig uden + konceptet, som resten af Domea Københavns afdelinger. Dette ses dog ikke som en mulighed eller tilladt at gøre direkte fra administrator uden om både almen bolig+ konceptet og beboerdemokratiet. Det vil dertil også betyde en høj merudgift, mindre overblik af bestyrelsen for afdelingsdrift og dertil kan frygtes mange nye skader som følge af den Domea udviste manglende forståelse for anlægget.

j. Ændringer af indstillinger på Nilan-anlæg af SC

Der er foretaget ændringer på Nilan-anlæggets indstillinger hos beboere samt også sket en fejlrådgivning af de tilknyttede viceværter fra SC til beboerne. Disse uautoriseret ændringer har desværre vist sig at have bekostelige konsekvenser med manglende opvarmningsgrad og varmt brugsvand, samt forhøjet elforbrug og nedsætning af fyrets levetid.

Et sådan scenarie må ikke kunne ske, og allerede tilbage i 2017 blev det aftalt med Domea, at det kun var foreningens servicepartner DVKT og Nilan-gruppen, der må foretage ændringer, da der dels var tilkommet mange problemer grundet ændringer på fyret fra Domea, samt var blevet skabt en knowhow af afdelingens Nilan-gruppe og DVKT, da en lille indstilling har fatale konsekvenser for boligen grundet de mange fejl og mangler, hvor de ikke kan opvarme i forvejen. Det blev aftalt, at hvis der skal foretages ændringer af 3. part, som fx Scandibyg eller Domea, skal disse først være godkendt af Nilan-gruppen efter dialogsamtale med alle.

Der er nødt til at være sat en sikkerhed for, at boligerne og beboerne ikke kommer til at skulle udsættes for fare, grundet en formodet manglende forståelse for anlægget og samspillet med boligerne og den manglende anerkendelse af fejl og mangler. Dette bekræftes også af referaterne fra de to stormøder.

k. Ventilproblemer mv. fra Scandibyg

I januar 2019 blev der varslet kort forinden om ventilproblemer, og at Scandibyg skulle udføre et indgreb, men ikke hvorfor, eller hvad der skulle laves. Dette viste sig efterfølgende at være udskiftning af de fungerende ventiler og 3 andre ikke meldte indgreb. Indgreb har skabt yderligere problemer i boligerne, hvilket må ses som en forværring og ulovlige i ændringer der medfører fare ved tilfælde af brand, medfører sygdom og helbredsproblemer grundet ændring i klimaet mv. Bestyrelsen havde ikke modtaget noget konkret information inden om problemer, andet end at der var snak om, at der kørte en sag i forbindelse med ophøret af forsikringen. Det tog længere tid at få en smule information både til bestyrelsen samt beboerne om, hvad der var blevet udført uden oplysning eller godkendelse fra foreningen. Samtaler og oplyste er vedlagt i linket.

Det viste sig efterfølgende, at der var lavet en ændring i HPFI-relæerne, at der var blevet sat brandmanchetter ved loftet i teknikrum 1 (men ikke i teknik rum 2 eller ved bunden) og udskiftet låge i teknikrum 2. Hertil havde man også fyldt brandskum i de rør, hvor der skal være mulighed for at trække ledninger internt i boligen. Det har efterfølgende vist sig, at indgrebet ikke har bidraget til ønsket brandhæmmende effekt eller aflukning mellem etager. At disse andre indgreb udføres, må også formodes at give medhold til mange af de nævnte fejl og mangler, da indgrebet kan ses som et forsøg på stop af luft vandring, utætheder og kuldebroer mv.

Både indgrebet i januar 2019 og udskiftningen af MgO-plader kan nævnes ikke at have gjort en forskel i forhold til kuldebroer og utætheder i byggeriet, som fortsat er af samme grad som før, som gør boligerne ubeboelige. Under indgrebet i januar 2019 blev det klar, at de bidrag til nye og større problemer oven i de gamle. Det var jf. de to stormøder omtalt af Domea Byg, at man skulle vente og se, om problemer ikke blev løst med disse tiltag, hvilket nu må kunne afvises.

Fejlen blev opdaget på dag 2 i januar 2019, og derfor blev der også taget kontakt til Domea-partner, Scandibyg, som stod for indgrebet, der må formodes, var godkendt af Domea. Dog blev kontakten afbrudt af Domea SC, der ikke ville have, at afdelingen gjorde opmærksom på disse nye problemer, inden fejlen var blevet en realitet hos alle berørte. Dertil forsøgte Domea at diktere foreningen ikke at kontakte Domeas partner. Al kontakt til Domea omkring problemer og opretning blev også ignoreret.

De tilkommet problemer er en meget høj larm, som er en konstant i boligerne. Dette skyldes, at der er brugt forkerte typer ventiler i udskiftningen, hvilket giver et forvrænget lufttryk, der er markant højere end, hvad systemet er beregnet til.

Der er d.d. over 1 ½ år senere fortsat samme uløste problemer og tilhørende værre minimal opvarmnings mulighed end før. Disse tiltag og ændringer bør derfor også ses igennem af TMF eller en kvalificeret påpeget rådgiver som resten af de omtalte problemer, da det formodes det lovtekniske forsat, ikke lever op til kravene.

l. Tab af bundpladen

I sagen om produktionsfejlen på bundpladen af vandtanke i Nilan-anlægget, hvor anlæg taber deres bundplade, nægter Domea forsat at vedkende to opståede fejl i foreningen trods modtagelse af rapportering og rekvisition. Domea har ved de to stormøder udtalt, at den anlagte syns- og skønssag fra KAB mod producenten Nilan vil blive fulgt tæt, men foreningen har ikke fået nye informationer om sagen fra Domea. Foreningen er forsat i besiddelse af den ene af de to vandtanke med fejlen. Dette kan ikke ses som acceptable når de har ansvaret for driften.

m. MgO arbejdet

Der må rettes en kritik til Domea Bygs arbejde på MgO sagen, som efter Scandibygs udsagn ikke har formået at deltage i mange møder med dem og tilsynet, hvilke har forlænget hele MgO arbejdet og tilhørende proces med tilsynet fra BSF. Derfor har Domea ikke repræsenteret foreningens interesser korrekt eller videregivet kritiske informationer til afdelingsforeningen, som i tilfældet da Scandibyg projektleder, fortæller der fra deres side er forslået af sætte nyt facadetræ op uden merbetaling i selve arbejdet mod foreningen skulle tage stilling til at betale for træet, i stedet for blot at sætte det gamle skimmel inficeret op igen. Dertil havde Scandibyg forslået afdelings to fællesskuer blev sammenbygget til et. Derved tegner samme mønster af ligegyldighed og ansvarsforneagtelse som ved 5 års byggeeftersynet fra Domeas side.

n. Sætningsskader

Der er forsat sætningsskader på fællesområder som mangler opretning. Dette resulterer i oversvømmet områder efter regnfald. Størstedelen har været meldt til 5 årsbyggeeftersynet men der er også tilkommet nye efter MgO arbejdet, grundet forkert anlæggelse efter gravearbejde.

3. Forsømmelse ved 5 Års-, BSF byggeeftersyn samt undersøgelser

a. BSF-mangler

Det rettes en kritik af, der forsat er udestående mangler, som der mangler efterkontrol for Scandibygs besvarelse og hvorvidt der forsat mangler udbedring. Dertil er der mistanke om, at der ikke er udført korrekt rådgivning og drift af Domea som ses ved det normale 5 årseftersyn.

b. Mangelfuld bestigelse ved 5-årseftersynet

Det kan ikke ses som acceptabelt, at Domea ved besigtigelse deltog i 5-årseftersynet i uge 38, 2018 ved besøg hos beboerne, som havde meldt fejl, deltog uden rådgivningsfirmaet, Dominia. Dertil var der kun deltagelse af en servicekoordinator i 4 timer og resten af tiden med en vicevært, uden kendskab til byggeteknisk indsigt eller de indberettede fejl, som derfor blot kunne agere som en rundviser for Scandibyg/modparten uden at kunne belyse problemerne for beboernes side. Forinden var der blevet nægtet deltagelse og sågar blot observation for både bestyrelsen, Teknikgruppen og LLO's tekniske folk af Domea, trods krav herom fra et vedtaget afdelingsmøde i 2017.

Derfor endte det med at være pålagt beboerne at skulle gå i dybden med svære tekniske fejl og mangler, som også opstår i forbindelse med en række af fejl. Dette er må ses som en umulig opgave for en beboer som bor til leje og betaler for varetagelse af de bedste interesser for boligen. Selv Domea bør som minimum ikke kunne tillægge beboerne at skulle spotte fejl og mangler, det skal som krævet fra lovkrav naturligvis udføres af et kompetent og uafhængigt rådgivningsfirma for at sikre optimalt resultat.

Dertil er mange boliger også blevet forbigået i eftersynet, angiveligt fordi de er sat i bås under betegnelsen fællesfejl uden at være blevet set på, dette gik igen for størstedelen af boligerne. Dog kan det ikke vides med sikkerhed, om det er samme fejl, da det ikke er blevet beset. De mange fejl og mangler, som forsat er udestående, er efterfølgende ikke blevet undersøgt.

Der har også været nedsat krav om møder med rådgiver, Domea, bestyrelsen og afdelingens teknikgruppe, hvilket efterfølgende blev afvist af Domea. Teknikgruppen havde udført en indledende forundersøgelse med indberetninger fra størstedelen af alle 113 beboerne hvor der skulle have været et samarbejde opsat fra Domea og rådgiverens side som desværre også blev afvist.

c. Fortsat manglende undersøgelser for overblik og løsning

Der mangler fortsat igangsætning af de foreningsbestilte undersøgelser på underdelen af boligblokkene og konstruktionerne, jordlaget, transmissionstabsrapport, en doorblow i 3 etager vertikalt for at se varmeslipet. Ved fjernelse af disse undersøgelser bør Domea og rådgiver være fuld klar over der ikke kan sættes dokumentation til at give konklusioner og opklaring af fejl og mangler. Dertil også at det ikke vides, hvor meget varmeeffekt boligen kræver ift. den faktisk tilførte, og dermed hvor stort transmissionstabet er. At problemerne med utætheder ikke kan afvises, bunder i samlingerne af boligerne, da der ikke er set på samlingerne af underdelen, hvor der er registreret, at der kommer meget luft ind via teknikrummene nede fra. Som omtalt har udskiftningen af MgO-plader til godkendte gipsplader på ydersiden af byggeriet, ikke medført en ændring på alle de registrerede fejl.

Fælles er der tale om punkter, hvor Domea ikke har ydet den nødvendige support og det formodes der er har været en intension om foreningen og dens interesser bevist er blevet modarbejdet. Der burde fx have været klarhed over, hvor mange og hvilke undersøgelser der er en nødvendighed for at afvise eller bekræfte fejl og mangler, hertil også set i lyset af de mange sager og forliste dialoger og dårligt arbejde som er udført af Domea gennem de 7 år.

Følgende fortsatte undersøgelser:

En undersøgelse af underdelen, samlingerne på boligerne, konstruktionsopbygningen og de tilhørende dræningsforhold, hvor stort transmissionstabet er, hvor meget udslip af varmen der er over de 3 vertikale etager. Nye undersøgelser skal naturligvis udføres både ved minus- og plusgrader, ved blæst og regn, så de *registrerede* forholdspåvirkninger medtages.

Opsummering:

- En ny og retvisende thermografi og doorblowtest.
 - Hertil også af et lejlighedsskel i 3 etager, for at se overgang af varmen op igennem og kulden i bunden.
- At der foretages transmissionstabsrapport, så der realt kan konkluderes på anlæggets evne til at opvarme boligen både med og uden radiator om vinter og sommeren.
- At der foretages en jordbunds rapport for at se på dræn, opbygningen af jordlag, traktose m.m.
- At der laves videoinspicering af underdelen af boligblokkene og ses på selve konstruktionsopbygningen.
 - At der laves indgreb i konstruktioner for at skabe overblik over, hvor meget nedbrydelse der er forekommet i de 7 år af fejl og den manglende drift på både boligernes tilstand og terrasserne.
- At der laves brandtekniske undersøgelser på byggeriet, da flere test peger på en alvorlig forhøjet risiko grundet utætheder, fejlbygget ventilation og rørføring samt manglende drift.

Fejl i Jysk trykprøvning A/S' rapporter dækker over:

Rapporterne modsiger sig selv ved at:

1. Anlægget ikke er medtaget, hverken tændt eller slukket, da der har været lukket af med film på alle ind- og udblæsningsrør. Herved kan der ikke ses på, om hul i systemet også foreligger her.

2. Der har ikke været medtaget teknikrum i de udførte test. Her kan store dele af fejl som kuldebroer og utætheder spores til. Derved er der ikke et realistisk snapshot af boligen.
3. At der ikke er fortaget transmissionstabsrapporter for anlæggets effekt, eller at det har været i brug under test. At der ikke er set på opsætningen af anlægget og det defekte nødopvarmningssystem med tilhørende radiatorer.
4. Der er ikke set på bund/gulv eller top/loft-forhold eller udslip. Fejlen opstår ved dels et overtryk af luften under boligen, der presser sig ind, vindens retning, at der er stillestående vand under boligen, om varmegenvindingsanlægget er i gang.
5. Der er ikke blevet brugt de faktiske, reelle opvarmingskvadratmeter i rapporterne, da fx nr. 29 ikke er 90+5kvm som nævnt men nærmere 77 kvm brutto opvarmet rum.
6. Der kan ikke laves en konklusion på lyd test, og ej testet med varmegenvindingsanlægget og dens ventilationsrør i brug, da det formodes, at lyden vandrer igennem de utætte vægge og rør.
7. Mangelfuld kvalitet af udførte test. Der er dokumenteret hul i ruden i stuen på nr. 29, hvor lyd, luft og vand går begge veje. Hertil blev det også kommenteret en radiator var slukket, trods fyret og nødopvarmningssystem var koblet fra under testen. Det har været til stede under testen, dog er dette ikke blevet registreret.
8. I rapporten forsøges der fraskrivning på de fundne store kuldeforhold ved at lave en pseudo forklaret effekt med begrebet "fodkoldt" og "tørhedsfølelse", hvor der forsøges at rette fokus på menneskets psykologiske adfærd på kuldeføling. Dette må ses som misvisende og kan ikke forklare de store kuldeområder, som overgår krav fra BR2010 m.m.
9. Rapporten konkluderer, at boligen er meget tæt, over lovkrav, dog registreres der mange luftstrømme og kolde områder. Hvilket er modstridende, da det også kan ses på de vedlagte videoer, hvor meget luft der kommer ind i boligen udefra eller store kuldebroer i midten af boligen.
10. Som i uge 38, 2018, var der også under udførelsen af test en manglende deltagelse fra Domea eller dens rådgiver.
11. Der kommenteres ikke på, at de fundne områder ved vinduesrammer m.v. ligger sig over tilladte grænserne for BR2010.

d. Manglende svar ved 5-årsbyggeeftersynet

Der er fortsat ikke blevet givet svar til beboerne på afslutningen af 5-årsbyggeeftersynet, hvorfor det ikke kan betragtes som afsluttet. Seneste modtagne er en postkasseomdelt skrivelse, som ikke kan anses som gyldigt. Denne mangler dels gyldige begrundelser på fejl og en tilhørende opklarende forklaring, om de indberettet fejl bliver udført, om de er afvist. Hertil har Domea opfundet en rubrik, lejer friholdes som ikke kan anerkendes af afdelingen. Og der må betvivles lovligheden i disse tiltag. Dertil ses mange fejl i skrivelsen, hvor der både er meldt udført, hvor det ikke er, eller at det både er udført og afvist som må være en klar fejl.

SC har printet et Excel-ark, hvor der kun kan ses 1 ½ linje af hvert punkt fra rubrikken, og derved kan der ikke læses selve begrundelse eller hvilken fejl der påtages. Var det tilsendt digitalt, ville det kunne læses, hvilket Domea jf. tillægsallongen til vores huslejekontrakt har forpligtet sig til at skulle.

Der blev forsøgt indberetning af fælles fejl til Domea i starten af eftersynet af afdelingen grundet teknikgruppens omfattende arbejde, dog ville dette ikke modtages af kundechefen og den tilknyttede driftskordinator, hvilket betød, at alle fællesfejl blev lagt på nr. 29, da fejl også er til stede, fordi den var brugt som testlejlighed og derfor dannede norm grundet omstændigheder for det brede udsnit som er tilstedet i størstedelen af alle boliger.

Dertil har Domea ikke villet give afdelingen indsigt i fejl, opretningen eller forventning og dermed et overblik for varetagelse af afdelingen. Der skal forsat sendes korrekte svar ud til alle med tilhørende

korrekt sagsbehandling og grund dertil, før dette kan eftersynet ikke anses som afsluttet hos beboerne.

e. Afvisning af punkter og foreningspålagt samarbejde med LLO
Grundet Domeas afvisning af de mange foreningsindberettede fejl og mangler, hertil også afdelingsbestemt samarbejde med foreningens teknikgruppe og LLO, må det ses som et brud på vedtaget aftaler og derved endnu et driftssvigt.

Der er blevet omdelt to skrivelser fra kundechefen i SC, hvor der over for beboerne forsøges at lukke et lille udsnit af de mange punkter. Dette er oplysninger, som ikke er blevet korrekt behandlet, ej korrekte eller det faktum at Domea ikke har ville forsøgt at finde en løsning. Derfor kan dette ikke anses som gyldigt. Dertil indeholder skrivelserne også modsigelser, da der på flere erkendes fejl, og at Domea ikke vil gøre noget yderligere udover at kunne tage penge fra foreningens drift til opretning. Dertil var skrivelserne igen ikke blevet digitalt omdelt som påkrævet men pålagt fra Domea, at bestyrelsen skulle sende ud, hvorved der formodes Domea forsøger at påvirke beboerne ved legitimeret af en videresendelse fra bestyrelsen, trods Domea under aftale selv skrive direkte til beboer og ikke tidligere har ville samarbejde med bestyrelsen. Afdelingen afviste fremadrettet denne type krav fra Domea, når der forsat var interessekonflikter af det store omfang forsat stod på.

4. Sikring af realistisk 10- og 30-års drifts- og vedligeholdelsesplan

a. Sikring af DV-planen

Der kan fra Domeas side ikke fremsættes en realistisk og vejledende plan, før der kan fuldføres bredere undersøgelser og prøver i byggeriet for en fastsættelse af omfanget på, hvor stor ødelæggelse, fejl og mangler samt den manglende drift har medført. Disse er nævnt tidligere i denne klage og referater af de to stormøder samt 5-årseftersynsindberetningerne. Domea virker ikke interesseret i at starte en tilstandsrapport som seneste forsøgt ved et møde i 2019. Der er sket svigt af markvandringen i 2018, og dårlige før som de mange synlige fejl og referater viser. Dertil er det svært indtil der sikres et samarbejde og undersøgelse for tilstanden at kunne komme med vejlede DV planer.

Det nytter ikke noget at lave meget grove skøn i blinde, som der indtil videre er blevet gjort, når der i allerværste fald er tale om et stort millionbeløb for en fuld genopretning. Der er også forsøgt dialog om dette, senest ved budgetmøderne i december og januar, uden held. Derfor blev der knyttet en note om forbehold fra bestyrelsens side på de mange fejl og manglers påvirkning og manglende information fra Domea gjorde det umuligt for bestyrelsen at have denne viden. Dette har forsat ikke ført til de påkrævede tiltag for en korrekt fastsættelse af drifts- og vedligeholdelsesplanen.

b. Korrekt forståelse af drift og administration af Domea

Det er kritisk, at Domea på de to stormøder samt de fortsatte driftsmøder fra 21. oktober i 2019 og frem, der forsøges fra Domea side at påtale beboerne selv har ansvaret for varetagelsen af ejendommen givet almenbolig+ konceptet. Dette trods deres vidende om hele scenariet og de tilhørende problemer, der begynder at vise sig seneste som et resultat af driftssvigt mv. Dette kan naturligvis ikke anses som en fair og retfærdig afhjælpning ved overlæggelse af problemer løbende til foreningen, da den ikke bør eller kan besidde de økonomiske midler påkrævet til det store omfang, når deroveni er forsøgt over mange år at få klarlagt og løst problemer, under byggeeftersynet.

5. Sikring af korrekte arbejdsprocedurer, drift af foreningen og rådgivning

a. Sikring af afdelingens Almenbolig+ koncept

Fra 2019 og frem har Domea forsøgt at ændre på flere af de fastsatte almenbolig+ administratorer og afdelingsrutiner ved at presse Domeas normale almenbolig-kutymer ned over foreningen, som resten af Domea København er under. Dette er af flere grunde ikke muligt, dels kan foreningen ikke omdannes eller sågar godkendt hvis selv foreningen, skulle ønske det kan en afdeling ikke konventernes til almenbolig. Der kan outsources, hvilke også kun bidrager til øget omkostninger for foreningen, når den selv har kunne løse meget af dette selv fra gratis arbejdskraft. Foreningen er naturligvis interesseret i at bibeholde sin almenbolig+ koncept, men ser et problem fremadrettet hvis Domea København forsat skulle være administrator og driftsansvarlig. Dertil er der sket flere forsømmelser, hvormed det kan betvivles, om Domea kan håndtere et Almenbolig + koncept med drift, og sågar et normalt alment boligkoncept.

Der formidles ikke informationer til afdelingen om løbende drift eller opståede problemer. Der gives ikke en korrekt og faglig rådgivning. Når afdelingsnedsatte grupper og bestyrelse forbigås i beslutninger og aftalt arbejde henlægges, fjernes hele ansvaret og ideologien ved almen bolig+, da den gratis beboerdeltagelse og involvering fra beboerne er med til at holde foreningsomkostninger nede, aktivitetsniveauet oppe og bidrage til et sammenhold af beboerne via aktiviteter. Dertil sikrer det også, at foreningen har styr på og føling med driften og de langsigtede DV-planer. Historikken over de sidste 5 år har vist, at der ikke er overblik eller styr på regler og basal drift af foreningen fra Domeas side men at en frivillig forening heller ikke skal besidde sådan et ansvar, hvor det må formodes KAB med sit ERFA-netværk må være bedre rustet til opgaven.

Der skal med andre ord være klarhed over, om foreningen er en almen bolig+, som har nogle specielle opsatte regler og et behov, der gør, at konceptet kan leve. Foreningen forsøger at lette så meget arbejde som muligt inden for rammerne og ikke give mere arbejde til Domea, dette må ses at være grundet de mange års driftssvigt, som fortsat henligger.

b. Procedure og besked til foreningen for korrekt sikring ved akutte henvendelser

Ved sagsbehandlinger på skader, godkendelser mv. er der ikke videregivet informationer og dermed har der ikke kunne sikres et overblik for foreningen interesser. Senest kan nævnes fejl i håndtering af sagsbehandling på tildelte terrassegodkendelser i det sidste år. Opståede akutskader med nedbrydelse af terrassekonstruktioner, ventil og brandteknisk udskiftning. Eksempel på indberettet akutskader på med både vandskade og hul på faldstammer forsat ej er blevet behandlet eller tilset. Her har beboeren i nr. 29, selv har måtte forsøge at genoprette fejl uden fejl korrekt rettes op. Dette må ikke ske på akutskader, hvor der skabes helbredsproblemer.

Omfanget af indberettet akutte skader, hvor der er givet forkerte tilladelser til forandringer eller forbedring kendes der ikke et præcist omfang af, grundet den manglende rapportering til afdelingen og bestyrelsen. Derved er det kun når beboerne selv henvender sig til bestyrelsen, denne information videre gives.

Derfor blev der allerede efter beboerens henvendelser på skimmelsagen i 2017 taget kontakt til Domea over mange gange for forsøg på at opstille en protokol/procedure på håndtering af akutte skader, for sikkerhed for at sagerne ikke lå hen. Fejlene har også vist, at Domea ikke selv har et overblik eller ville tage tiltag til at kunne sikre arbejdsprocessen, og at standarden lever op til det lovlige påkrævet af drift jf. almenboligloven. Dette ses fra foreningsside som et vigtigt punkt, da der i værste tilfælde er tale om ødelagte foreningsværdier, helbred eller liv.

c. Inddragelse ved problemstillinger på drift og vedligeholdelse
Domea SC har over mange år valgt ikke at underrette og samarbejde med afdelingen på problemer og løsninger af den fortsatte drift og vedligeholdelse. Dette trods der ofte er opbygget en stor viden i afdelingen grundet + konceptet.

d. Manglende introduktion og vejledning
Ved indsætning af bestyrelser og nye medlemmer siden begyndelsen har der ikke været sket en korrekt introduktion til bestyrelsesarbejde, almen bolig+ konceptet eller nedsatte regler. Der er fra den tidligere kundechef forsøgt at prægning på afdelingen var ejet af Domea, og ikke at der var tale om balanceleje. Både den tidligere og nuværende bestyrelse har klaget til Domea København over dette, uden effekt. Dertil har der ikke været korrekt opsatte vejledende regulativer, regler mv. til almenbolig + konceptet fra Domea fra begyndelsen. Hvilke er grunden til der heller ikke opsatte regler for, hvordan de specielt udvalgte plantede træer og hække, terrasserne, boligerne mv. skulle holdes fra start. Der har dertil ikke kunnet gives de korrekte DV og materialeinformationer, hvilket har gjort det problematisk med forslag til afdelingsmøderne. Scandibyg omtalte tilbage i 2014/2015 ved 1 årseftersynet, Domea skulle have modtaget 12 ringbind med alt relevante informationer.

Der burde som ved andre foreninger af samme type være sat regler op eller været startet en dialog på de første møder og selve afdelingsmødet i 2013, der klart belyste timeantallet, som hvert lejemål skulle deltage per år, at registrering på arbejdsdage var et krav, og hvilke konsekvenser det skulle have ved en fortsat udeblivelse, med andre ord at der var nødt til at være dialoger om disse emner, da de ellers ikke bliver belyst før det realt bliver til et problem. Havde det været under KAB, ville der have været deltagelse i ERFA-netværket, givet sparring med de andre Almen bolig+ afdelinger. Det ses som Domeas ansvar at skulle sætte foreningen ind i det fra start, da der er tale om, at alle i afdelingen lægger et stort stykke frivilligt arbejde, men ikke er ansat af Domea.

e. Forsømmelse af rekvisitionsbetalinger af Domea SC
Der har fra Domea SC været sket en aflukning af for betaling af rekvisitioner på udført akut, og reparationsarbejde. Bestyrelsen har over mange gange måtte forlange det blev bragt i orden.

Seneste problem var omkring udført arbejde på Nilan-anlæg. Dette afføder en usikkerhed på udrykning af akutskader næste gang, og om reparationer udføres.

f. Forsikringsopsigelse og forhøjning af selvrisiko
Bestyrelsen fik notifikation fra Domea blot 3 dage før, en forsikringsopsigelse og en hævnning af selvrisiko til 1 million kr. per skade trådte i kraft indtil forsikring aftalens udløb uden en gyldig begrundelse. Domea SC notificerede alle beboere 1 dag før opsigelsesdatoen. Senere blev det begrundet over for bestyrelsen, at det var affødt af tvivlsomme brandforhold og bygningstekniske konstruktioner, som skulle være opdaget ved gennemgang ved skimmelsagen fra 117.

Dette kom der ingen information om til bestyrelsen før flere måneder efter deres opdagelse, og det har ikke været muligt at få indsigt i sagen fra Domea, trods det omhandlede vores forening og beboeres helbred. Efter dette gik Domea i gang med at lave ændringer på boligerne fra januar 2019, hvilket førte til nye fejl.