

Invitation til
INFORMATIONSMØDE OM TMF-sagen

Tirsdag, den 22. november 2022 kl. 19.30-20.30
i AAB's fælleslokale beliggende Ragnhildgade 46

I inviteres hermed til Informationsmøde.

Siden 2019 har Emblasgades beboere haft en klagesag over driften og tilstanden af vores byggeri liggende inde hos Københavns Teknik- og Miljøforvaltning. I daglig tale kalder vi klagesagen for "TMF-sagen".

Ved informationsmødet giver bestyrelsen en baggrundsorientering om sagen, og der kan stilles spørgsmål til bestyrelsen og til Lejernes Landsorganisation (LLO), der også vil være til stede under møderne.

Lidt baggrund:

Vi har 46 terrasser, som skal laves, i større eller mindre grad. En fuld udskiftning af en terrasse koster ca. 60.000,- kr.. I værste fald kigger vi ind i en udgift på over 2,7 mio. kr. Udskiftningen/skaderne kan skyldes fejlkonstruerede terrasser, og manglende vedligeholdelse af bebyggelsens drænpumper. Vores organiske boliger (træ er anvendt som hovedbyggemateriale) har, på 10. år, stående vand under sig, da vores drænpumper aldrig har virket, og en vedligeholdsaftale aldrig er blevet oprettet. Først for nylig har Domea rettet sin opmærksomhed mod de fejlbehæftede drænpumper.

Allerede nu ved vi, at der skal bruges i omegnen af 450.000,- kr. på at få vores udendørs belysning til at virke. El-Strøms undersøgelser af installationerne i 2021 viste, at dele af belysningen er opført både håndværksmæssigt uforsvarligt, og med forkert materialevalg.

På næste års driftsbudget (23/24) er vi nu, ved det seneste budgetmøde, blevet stillet i udsigt, at vi skal have installeret fugtmålere under alle boligerne, og at der skal udføres tv-inspektion af de fejlkonstruerede rørinstallationer. En foreløbig samlet – uforudset – udgift på ca. 420.000,- kr.. Vi har endnu til gode at høre fra Domea, hvad man eventuelt vil foretage sig, hvis fugtmålerne viser alarmerende høje fugtighedstal, eller hvis de fejlkonstruerede rørkonstruktioner viser brud eller tilstopper. Denne udgift er forårsaget af forkert konstruktion af bebyggelsens krybekældre, og årelang mangelfuld servicering af drænpumper under boligerne.

På opfordring fra Københavns Teknik- og Miljøforvaltning (TMF), foreslår bestyrelsen, at vi får udarbejdet en uvildig rapport om fejl og mangler i Emblasgade-bebyggelsen. Egentlig burde det være i Domeas interesse at få udarbejdet en fuldstændig tilstandsrapport, så de – og vi, beboere – ved, hvordan der kan sikres en reel drift af boligerne. Samtidig vil rapporten give et mere fuldstændigt billede af hvilke problemer, og omfanget af samme, som vedligeholdsplaner – udarbejdet på grundlag af ufuldstændige og mangelfulde analyser – har forårsaget.

Desværre forholder det sig sådan, at Domea ikke vil udarbejde en sådan rapport, og uden den vil vi, beboere, med sikkerhed sidde med regningen for fejl og mangler, og vores driftsbudget og husleje vil kun stige, i takt med at flere og flere fejl og skader bliver identificeret og efterfølgende skal udbedres. En rapport vil ikke være en garanti for, at nogen kan holdes til ansvar, men Teknik- og Miljøforvaltningen har rådet os til at få udarbejdet den, hvis vi overhovedet skal have en mulighed for at få dækket omkostninger til udbedringer andre steder end over huslejen.

Vores holdning i bestyrelsen er derfor, at vi skal have udarbejdet en uvildig rapport. Domea vil ikke finansiere den, så vi må beboere til lommerne. Uden en rapport kan vi forvente:

- Uforholdsmæssigt høje huslejestigninger hvert år, når skaderne og fejlene skal udbedres
- At det er umuligt at rejse erstatningskrav mod 3. part (bygherre og/eller Domea)
- At vores lovpligtige 30-års drift- og vedligeholdelsesplan (dv-plan) ofte skal justeres, når der dukker flere og flere nødvendige reparationer på byggeriet op

Bestyrelsen indstiller derfor, at beboerne stemmer ja til forslagene om at få udarbejdet en uvildig tilstandsrapport med tilhørende afklaringsdokument – et dokument, der gør det muligt at placere ansvaret for eventuelle fejl og mangler anført i tilstandsrapporten – samt at beboerne stemmer ja til at samme uvildige rådgiver udarbejder en realistisk 30-års dv-plan.