



TMF KLAGEN

VELKOMMEN

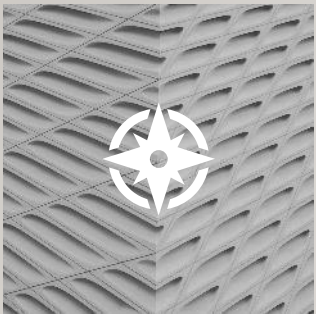


BESTYRELSEN ØNSKER I RELATION TIL KLAGEN

- Redegørelse fra Domea på klagepunkter
- Tilstandsrapport af byggeriet og en klarlægning af fejl og mangler med en korrekt og realistisk vedligeholdsplan
- Klarlæggelse af ansvar og hæftelse for en udbedring af fejl og mangler. Dertil aktivering af muligheden for dækning af fonde som Byggeskadefoden (nybyg), Landsbygefonden (reovering), rådgiver og Domea.dk
- Dette kan dog kun gøres når der foreligger en tilstandsrapport og gennemgang af en rådgiver som kan sætte ansvar ved at se på om det er lovbrud fra byggeriets start, et resultat af et forkert materialevalg, om det er fejl opstået som følge af et driftssvigt eller det går under forventet slitage.
- En reetablering af driften



DE CENTRALE PUNKTER I KLAGEN



1. Utætheder

Herunder utæthederne af klimaskærm, samlinger, stikkontakt, lister



2. Manglende brandsikkerhed

Brandceller, manglende brandspær og ventilation



3. Fejlkonstruerede terrasser

Rådne terrasser



4. Ikke tilstrækkelig opvarmning i lejlighedsmål

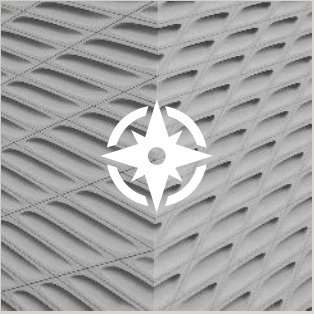
Defekt konstrueret varmegenvindingsanlæg mv.



5. Defekte afløb og vandrørssystem

Lugtgener, opbygning af slagger, råd-, skimmel- og bakterieskader

DE CENTRALE PUNKTER I KLAGEN



6. Jordforhold

Traktose, drænpumpe svigt, sætningsskader mm



7. Defekt anlagt udendørsbelysning

Udebelysning, defekte konstruktioner af lejlighed og terrasserne



8. Driftssvigt fra Domea SC

Foreningen har over mange år oplevet et svigt af driften og ansvaret fra Domea SC. Dertil er der ikke lavet korrekt 5 års eftersyn fra Domea



9. Manglende BSF eftersyn udbedringer

Udestående mangler fra 1 og 5 års BSF eftersynet

I. UTÆTHEDER

- Nuværende tilstand
 - Brandfarlige boliger
 - Krav til brandsikkerhed er ikke overholdt
- Årsag til forfald
 - Utætheder i brandhæmmende materiale, hvor luften vandrer mellem vandrette og lodrette lejlighedsskel
 - Ventilationsanlæg mangler røgspjæld og ind/udblæsning på taget er for tæt samlet

Konsekvens for foreningen:

Dødsfald som resultat af brandulykke. Beboerne kan ikke nå ud i sikkerhed, hvis der opstår brand. Boligerne kan ikke opvarmes korrekt og bruger mere strøm. Nedbrydelse af boligerne på langt sigt.



2. MANGLENDE BRANDSIKKERHED

- Nuværende tilstand
 - Brandfarlige boliger
 - Krav til brandsikkerhed er ikke overholdt
- Årsag til forfald
 - Utætheder i brandhæmmende materiale, hvor luften vandrer mellem vandrette og lodrette lejlighedskele
 - Ventilationsanlæg mangler røgspjæld og ind/udblæsning på taget er for tæt samlede.

Konsekvens for foreningen:

Dødsfald som resultat af brandulykke grundet beboerne kan ikke nå ud i sikkerhed.

3. FEJLKONSTRUEREREDE/RÅDNE TERRASSER

- Nuværende tilstand
 - Rådne bundrammer og brædder
- Årsag til forfald
 - Forkerte byggematerialer
 - Byggefejl
 - Manglende vedligeholdelse

Konsekvens for foreningen:

Alle terrasser skal udskiftes inden for en kort fremtid.

Pris per bolig 60 til 70.000.



4. OPVARMNING ANLÆG I BOLIGER

- Nuværende tilstand
 - Radiatorløsning er ikke funktionel
 - Vand og skimmelskader grundet fejl på anlæg
 - For dårligt indeklima jf. lovgivningen og byggereglement
 - Højt strømforbrug grundet konstruktion af Rum med anlæg
- Årsag til forfald
 - Forkert materialevalg
 - Byggefejl og mangler
 - Ventilationsanlæg mangler røgspjæld
 - ind/udblæsning på taget er på tæt på hinanden.

Konsekvens for foreningen:
Astma/sygdom grundet indeklima og manglende varme.
Børneeksem
Vandskader



5. DEFEKTE AFLØB OG VANDRØRSSYSTEM

- Nuværende tilstand
 - Afløb stopper til, medføre lugtgener
 - Varmeanlægs afløb stopper til da det er på samme afløb og vil i værste fald medgive vand- og bakterie skader
 - Defekte vandrør i varme/koldvands opsætningen
 - Vand er lang tid om at blive koldt eller varmt
 - Der skabes rystelser i boligen som følge af rørsystemet

Årsag til forfald

- Forkert materialevalg
- Bygge fejl og mangler

Konsekvens for foreningen:

Afløb skal renses meget ofte

Skader i teknikrummet og på varme anlæg

Følge af disse skader er skimmel og bakteriel kontaminering.



6. UTILSTRÆKKELIGE JORDFORHOLD

- Nuværende tilstand
 - Vand i haverne og på fælles arealer.
 - Vandspejle under terrasse og boligblokke.
Fliserne flytter sig og ophober vandområder.
Terrasserne og boligerne får tilført unødvendigt fugt. Rådne bundrammer og brædder i terrasserne
- Årsag til forfald
 - Dårlig vandafledning af haver, fællesområder og under boligerne.
 - Forkerte byggematerialer
 - Manglende vedligeholdelse fra Domea (drænpumpe mm)
 - MgO har tilført mere fugt over en lang periode

Konsekvens for foreningen:

Øget nedbrydelse af vores boliger

Ubrugelige have i periode



7. DEFEKT ANLAGT UDENDØRSBELYSNING

Nuværende tilstand

- Virker i dag kun delvist
- Domea har ikke aldrig været interesseret i at få dette op at køre. Siden 2017 har der været kommunikation med Domea og først nu har de kommet frem til en løsning efter gentagende påmindelser fra bestyrelsen
- Nødbelysning koster penge om måneden og kørt i flere år
- De nuværende kabler smuldrer og der er utætheder grundet løsning ikke kan bruges som udebelysning

Årsag til forfald

- Belysning er ikke bygge jf. standard hvorfor dette aldrig har kunne virke som en mulig udendørs belysning

Konsekvens for foreningen:

Ulykker og mindre tryghed grundet manglende lovlig belysning

Store udgifter til foreningen, trods klarlæggelse af fejl som følge af byggefejl og mangler, samt driftssvigt

Domea har aldrig vist interesse i udbedring og vi står med en regning for nødbelysning



8. DRIFTSSVIGT FRA DOMEA SC

- Nuværende tilstand

- Domea har ikke et overblik så de kan drifte vores forening ansvarligt
- Domea har været administrator i snart 9 år uden at have en klar definering af almen bolig+. Dertil er foreningen blevet takseret efter normal almen boligbidrag i Domea KBH alle år
- Domea har udført en minimal drift i nærværende år uden interesse i at udbedre fejl som kan have konsekvens på boliger på længere sigt

Konsekvens for foreningen:

Boliger forfalder hurtigere end estimeret

Domea får flere kald og skal administrere større aftaler med os, hvilket tilgodeser flere administrations udgifter til vores forening fra Domea

Domea har ikke selv knowhow, hvorfor at de skal ud og finde en masse service aftaler som kommer til at koste vores forening ekstra



9. MANGLENDE BSF EFTERSYN UDBEDRINGER

- Nuværende tilstand
 - Der er registeret flere alvorlige mangler i både byggeskedefondens et og fem års rapporter som Domea ikke har ville følge op på
- Årsag til forfald
 - Forkerte byggematerialer
 - Byggefejl
 - Ikke bygget til vedligeholdelse

Konsekvens for foreningen:
Problemer med tagkonstruktionen
Forfald af indgangspartier omkring kloaker
Dårlig dræning
Der er mange flere punkter i rapporterne.

BESTYRELSEN ØNSKER I RELATION TIL KLAGEN

- Redegørelse fra Domea på klagepunkter
- Tilstandsrapport af byggeriet og en klarlægning af fejl og mangler med en korrekt og realistisk vedligeholdsplan
- Klarlæggelse af ansvar og hæftelse for en udbedring af fejl og mangler. Dertil aktivering af muligheden for dækning af fonde som Byggeskadefoden (nybyg), Landsbygefonden (reovering), rådgiver og Domea.dk
- Dette kan dog kun gøres når der foreligger en tilstandsrapport og gennemgang af en rådgiver som kan sætte ansvar ved at se på om det er lovbrud fra byggeriets start, et resultat af et forkert materialevalg, om det er fejl opstået som følge af et driftssvigt eller det går under forventet slitage.
- En reetablering af driften

