

Gammelhavn 1a, 7100 Vejle tidligere energimærke fra 28. august 2008 er ikke længere gyldigt.

Det forældede energimærke er ret mangelfuldt i forhold til at forholde sig til væsentlige dele af bygningens energiforhold. Der savnes oplysninger om økonomisk rentabilitet i forbedringselementer, som eks.:

”Det anbefales, at isolere alle uisolerede rør og ventiler.” (under vandvarmer og varmeanlæg)

Vedligeholdelseskonti

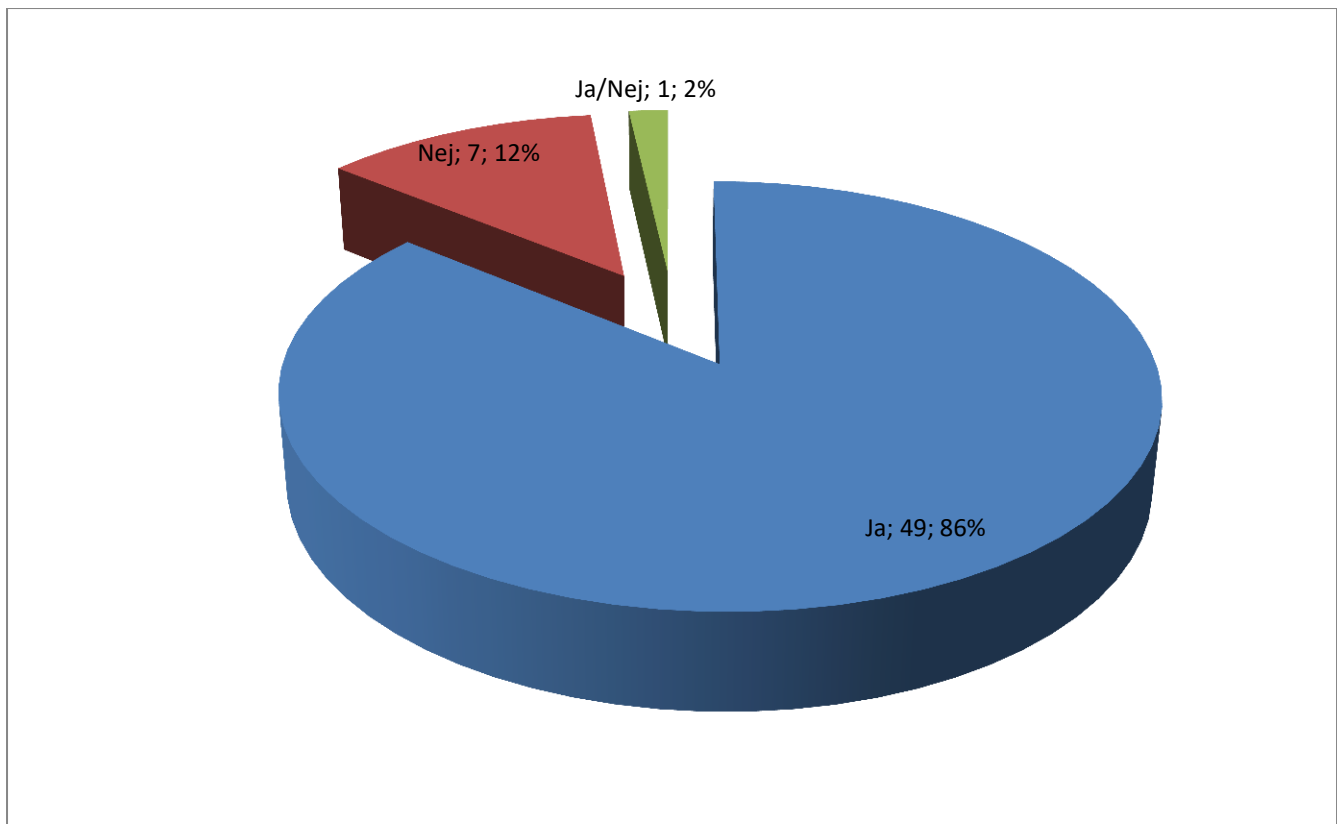
Seneste data, der kan hentes hos GI vedhæftes.

Incitamentsstrukturer

Ejer har udnyttet de incitament, som lovgivningen begunstiger ejer med i form af indretning af taglejligheder og genudlejning efter BL § 5.2. Incitament, der langt overgår samfundets incitament overfor energirenovering.

1.

Ud fra en samlet oplevelse af faktorer som boligens placering i byen, medbeboere og udlejers service regner jeg med at blive boende, medmindre min livssituation skulle ændre sig:



Resultatet viser, at ejendommen potentielt kan regne med en stor beboerstabilitet.

2.

Er der forhold, der påvirker min generelle trivsel negativt (her tænkes ikke på vedligeholdelse og energi):

Knapt halvdelen af de 57 respondenter har tilsammen bidraget med disse bemærkninger:

Positiv tilkendegivelse:

Finder at det generelt er velfungerende og trygt.

Tilkendegivelser, der vedrører forhold udenfor ejendommen

Aktiviteterne omkring posthusgrunden er "afskrækkende" Især hvis den nye vejgennemføring bliver gennemført vil støjniveauet og forureningen være tiltagende på Borgvold..

Megen larm fra banegård/busser

Ja, de kommende planer for posthusgrunden.

Ja, den snarlige bebyggelse på posthusgrunden lige over for vores lejlighed.

Herlighedsværdier er blevet reduceret meget i de år (dog ikke udlejers ansvar) og planer er at der om et årstid skal bygges i 7 etager på den anden side af gade, som vil påføre os store gener i byggeperioden og efterfølgende i trivsel.

Byggeriet på posthusgrunden.

Byggeriet på posthusgrunden.

Tilkendegivelser, der vedrører ejendommen og omgivelser

Specielt forholdet med hotellet som nabo gør trivslen svær. Derudover udsigten til det markant højere bygningsværk på posthusgrunden.

Støj fra biler og renovationsvogne.

Trods helårlig betaling for parkeringsplads i gården, opleves ofte om sommeren ingen parkeringsmulighed grundet turister (Europark).

Tilkendegivelser vedrørende ejendommen

Der mangler et fællesrum til beboerne, hvor de kan f.eks reparere cykler, male reoler og lign.

Der mangler et udendørs fællesareal til beboerne med borde og bænke. Kan etableres ved at nedlægge et antal p- pladser.

Der mangler cykelstativer i cykelkælderen. Det er svært gennemskue om de cykler, som allerede står i kælderen reelt er i brug blandt de nuværende lejere.

Der mangler en vicevært/en person, som beboerne kan henvende til indenfor normal arbejdstid. Det nuværende system, hvor man skal henvende sig til udlejers kontor fungerer ikke godt nok.

At man kan bestille håndværker og så kommer de ikke eller så kommer de en anden dag.

Bedre forhold for gangbesværede

Det seneste er, at vi efter endt trappehusleje betalingsmodellen, opkræves for 25 kvm mere, i den omkostningsbestemte husleje, end det fremgår af vores lejekontrakt fra nov. 2001. Lejekontrakten lyder på 107 kvm, hvorimod vi nu skal betale for 132 kvm. Hvilket vi har påtalt, uden resultat, blot med en undskyldning for manglende information til os.

Hvis udlejer ville tage henvendelser alvorligt og følge op på de problemer der er i hverdagen, så trives vi alle bedre.

Irritation over den lange reaktionstid fra udlejer ved henvendelse om fejl/mangler.

Larm. Mangel på dansk vicevært. Ejer svarer ikke på henvendelser og er ikke ordholden. Intet bliver udført som lovet.

Synes boligen er for dyr i forhold til tilstanden af boligen

Udlejers negative reaktioner på alle henvendelser og manglende opfølgning.

Udlejning til intimmassage og lign.

Ustandselig udskiftning af beboer. Grund af larm og andet og uro i opgangen.

Vi har desværre også haft dårlige oplevelser med udlejer, bl.a. meget lang ekspeditionstid ved henvendelser om udbedring af småting, hvorfor vi ofte gør og bekoster det selv.

Vi oplever altid at udlejer mistænker os for at "snyde" eller udnytte udlejer.

Vi overvejer efter mere end 16 år, at finde anden (ejer) bolig. Prisen for lejemålet er høj i forhold til eje af egen bolig.

3.

Beskriv vedligeholdelsesproblemer, som du har i din lejlighed (ikke energimæssige):

Ikke i lejligheden, men hvornår bliver den 4. vaskemaskine i kælderen ordnet, eller der investeres i en ny. For så sent som i dag (6/9) kunne jeg ikke lige komme til.

I uge 33 fik jeg endnu engang lovning på justering af centralsug som stadigvæk ikke er ændret. Jeg har tidligere oplyst at det siden påske har kørt på nedsat styrke i dagtimerne mellem kl.10-25 og 19-25 til stor gene, men lad mig måske gøre det lidt lettere at forstå at der mellem kl 19-25 og 10-25 er 14 timer som hører hjemme fra kl 6-00 til 20-00 med det kraftige sug som i øjeblikket kører om natten. Det skulle vel ikke være særlig indviklet at stille det tidsstyreur så det kommer til at køre som det har kørt i de 14 år jeg har beboet Gammelhavn 5 1 tv

Hoveddør trænger til maling

Har gentagne gange påpeget råd i altangulvet på lille altan mod gården. Intet sker.

Gulvene knirker meget og stuegulvet falder ca 1 cm pr- meter fra ydervæg og ind mod midten

Gulvene er ikke slebet og lakeret ordentlig. Det står i min indflytningsrapport og det blev lovet at blive lavet, men intet er sket.

Gulve så afhøvlede/slidte at de fjedrer (som at gå i noget blødt) - knirker så det forstyrrer alm. tale. Rude punkteret. Dørhåndtag "hænger" på grund af slidte låsekasser.

Gulve overalt i lejligheden knirker ekstremt meget.

Gulve der knirker.

Gulve der knirker

Grimt trægulv

For ca 2 år siden havde min overbo vandskade. I den forbindelse blev der boret huller i min køkkenvæg således, at man kunne komme til rørerne. Trods flere personlige henvendelser til Bertel Nielsen, er disse huller endnu ikke udbedret.

En punkteret rude i stuen - den store.

Emhætten kan ikke lukkes helt, hvilket giver støj.

Det eneste er den udvendige maling ved vinduer mod gaden -samt belægningen på altanens kant, hvor det underliggende materiale, delvis mangler.

Der kunne måske pyntes lidt op på gårdmiljøet - ved godt, det er en parkeringsplads.

Den store rude i stuen er defekt. Har været det siden indflytning for 3 år siden. Blev påtalt dengang.

Da lejligheden er fra 1999, har der ikke været de store vedligeholdelsesproblemer; men ejendomsselskabet har siden ultimo februar haft "byggeplads" på vores sydvendte altan pga. vandproblemer i lejligheden underneden, hvilket har begrænset vores brugsmulighed af denne altan.

Centralsug for emhætte og bad Gl. Havn 5 tv - 7 th. Jeg har tidligere foreslået ved selvsyn - mærke - høre at komme inden 10:25.

At ydermuren er i så dårlig stand, at jeg ikke kan sætte gardinstang, som er gået løs fast igen. Muren er i så dårlig stand, at der kom et stort hul, da jeg skulle hænge nyvaskede gardiner op.

At boligen ikke fungerer og er i orden.

Ang. altaner: På 5. sal. De trænger i allerhøjeste grad til udvendig vedligeholdelse. F.eks. maling.

Altandør meget vanskelig at lukke ordentlig.

Akustik i stuen dårlig, troldtexplader kunne være en mulighed.

Afløbet på badeværelset er umuligt at rengøre.

Adgangsvejen (hønsstigen) til hemsens, som vi "betaler for" som 16 m2 beboelse, er ikke acceptabel.

Ja, en meget kold lejlighed.

Klinkerne på badeværelset er umulige at holde rene.

Loftet revner og falder ned.

Meget knirkende gulve. Omtalt ved indflytning okt. 16. Mange henvendelser til udlejer.

Muglugt i kælderrum påvirker ting i rummet.

Opgang fremtræder snavset og kedelig. Måtter i stykker og snavsede.

Opgang trænger til renovering i form af maling

Punkteret vindue i stuen.

På 5. sal trænger altanernes overdækningssider til en kraftig rengøring - ligeså alge forekomster på taget

Revner i vægge.

Revner i væggene.

Slange til buseren er utæt, vandet står ud til alle sider når man tager brusebad.

Slidt toiletkumme.

Store revner i altanmuren.

stuevinduet er punkteret, har været det i ca 2 - 3 år (påpeget overfor ejer)

Tapet/maling bliver sort på ydervæggene

Udluftning i garagen er tit ude af drift.

Udsugning er ikke tilstrækkelig.

Udsugning fra emhætte opleves som for svag, madlugt over hele lejligheden.

Udvendige rammer omkring vinduer, er mere eller mindre rådne.

Utæt rør i det sydvendte værelse.

Utætte vinduer i stuen.. Fugtskader i træværket ved vinduer i stuen.

Utætte vinduer.

Vedligeholdelsesproblemer, er meget dårligt, under al kritik. Og kan man ikke sende en mail, er det næste umuligt at få fat i kontoret. Det kunne være rart, at man havde et tlf. nr. på f.eks. en vicevært, som man kunne ringe til.

Vi har en "hønsstige" op til repo. Jeg kan ikke komme derop (rengøring og brug af rummet). Det er vores opfattelse at der i andre taglejligheder er anderledes trapper (sikre).

Vi mangler en decideret vicevært.

Vinduet i soveværelset kan ikke lukke.

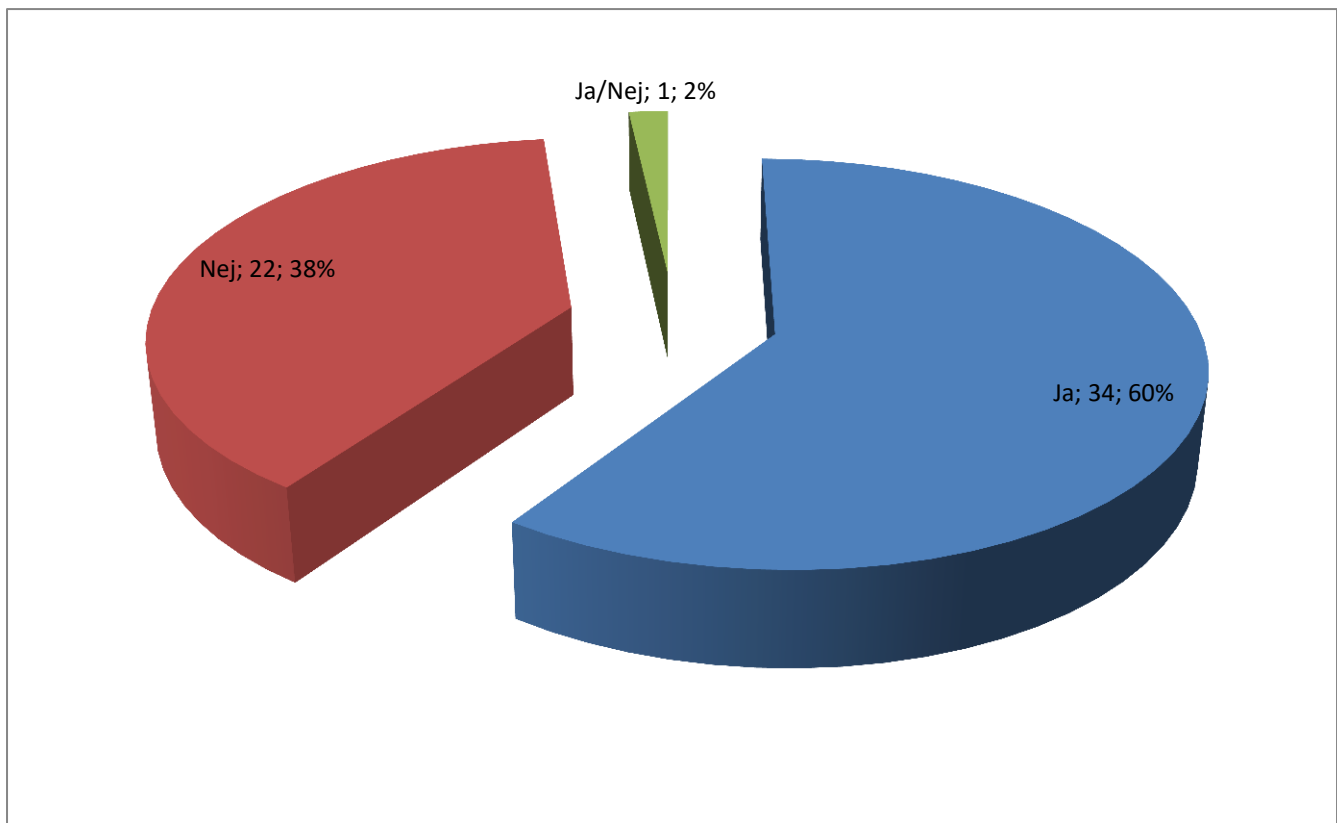
Maling falder af karm i badeværelse.

Maling af gulv, mangler et trin

Ejendommens energiforhold:

4.

Opleves der problemer med træk?



Viser at træk er en væsentlig faktor, uden at det dog plager alle lejere.

5.

Hvis ja, forklar nærmere:

Lidt træk fra hoveddøren.

køkkenvindue utæt,, kulde fra atandør og entredør

Køkken: Utæt vindue. Dagligstue og spisestue: Kold ydervæg samt kold altandør.

Kuldebro ved ydre vægge

Ja, fra vinduerne; ingen gummilister på nogen af dem i lejligheden. Gardiner tager lidt af for det.

Især vinduerne i soveværelset.

I mit soveværelse, vinduet lukker ikke helt tæt. Nye gummilister kan afhjælpe problemet.

Håndklæde i karmen ved køkkenvindue og forhæng ved døren.

Hvis dette sker en lørdag, søndag eller på en helligdag, så bliver temperaturen først sat op på den første hverdag.

Hoveddøren det trækker.

Fra vinduer, stearinlys blafrer

Fordøren - vindue - altandør

Er i tvivl om det er træk eller kulde fra altandør og vindue

Det trækker også fra min altandør, også her kunne nye gummilister afhjælpe.

Det trækker meget ved alle vinduer og døre.

Det trækker meget ind ved ydervæggen, altandøren og gummilisterne ved stuevinduerne.

Det trækker ind ved de store vinduer i stuen samt ved døren ud til altanen.

Der kan komme kuldebro ved væg mod gammelhavn under stuevindue. Dør til altan er uden isolering.

Der er kraftig træk af kold luft omkring hoveddøren og brevsprækken.

Altandøren og vindue har dårlige tætningslister.

Altandøren når vinden er i vest.

Altan er aldrig blevet lavede færdig.

3-lags glas ønskeligt.

Når det blæser og temperaturen ude er under frysepunktet kan vi kun varme stuen op til 18-19 gr.

Når vi kontakter udlejer bliver fremløbstemperaturen sat op, hvilket gør at vi kan få temperaturen op på ca. 21 gr.

Omkring vinduer.

Træk fra altandør

Træk fra altandøre

Træk fra hems afspejles i stuen

Træk fra og ved altandør.

Træk fra opgangen. Rundt om lukket entredør ses tydeligt lyset fra opgangen og har tilsvarende træk.

Træk fra vinduer og under karm

Træk gennem eller ved altandøre. Hvad med tætningslister? Kan de forbedres?

Træk omkring samtlige vinduer.

Træk ved hoveddør

Træk ved/gennem altandør - her mærkes ligefrem sus.

Under de store vinduer i stuen.

Under vindue i stue og ved døren til opgangen.

Utætte vinduer og dør.

Ved døre og vinduer, vi har selv forsøgt at udbedre problemet med gummilister.

Ved ikke - er flyttet ind 1/7-2017

Ved min hoveddør, som "skriger" når der er gennemtræk i opgangen eller blæst udenfor.

Ved stærk blæst træk fra hems..

Vinduer - og især gulvtræk (kulde fra kælder)

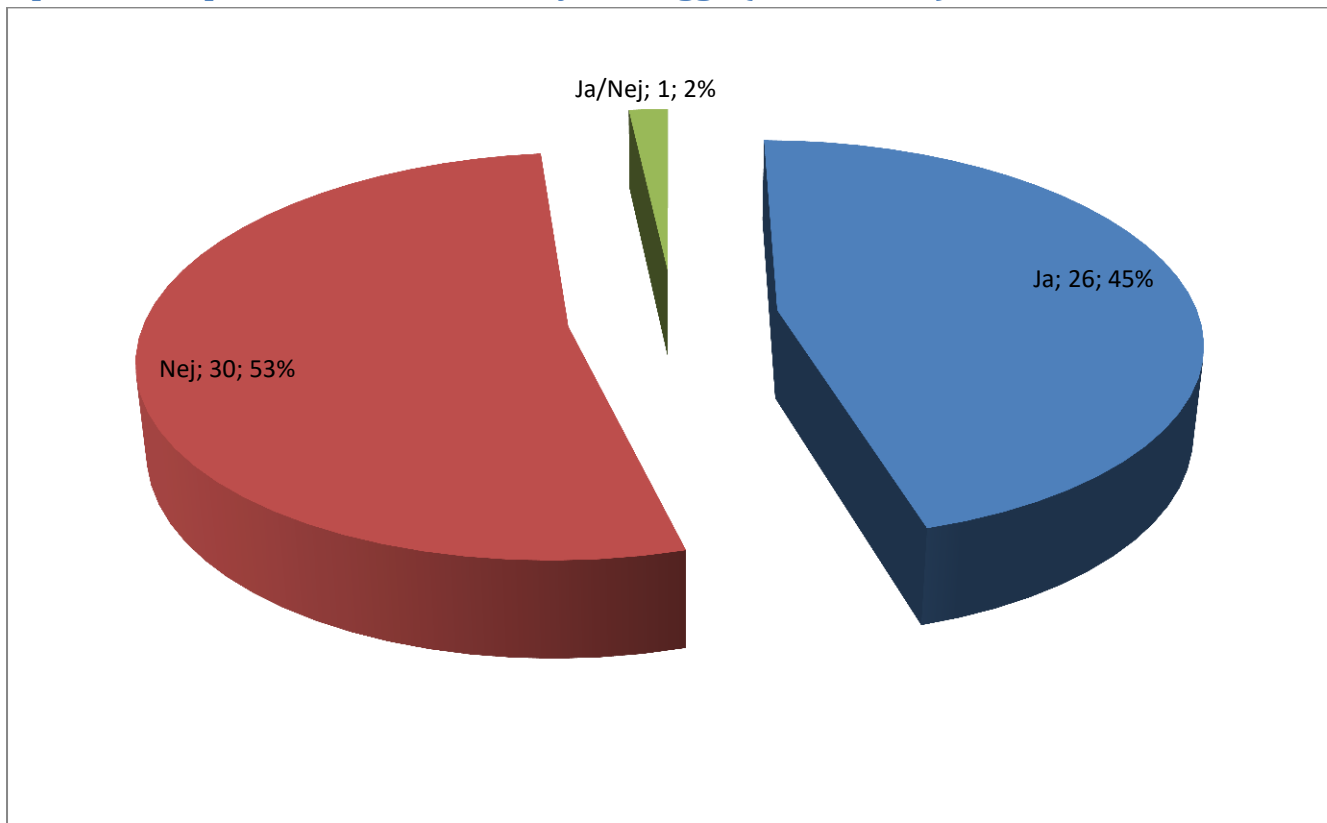
Vinduer i hele lejligheden og altandør.

Vinduet i køkkenet kan ikke lukkes tæt og giver ligeledes kraftig gennemtræk.

Væg mod Gammelhavn og træk ved kontakter.

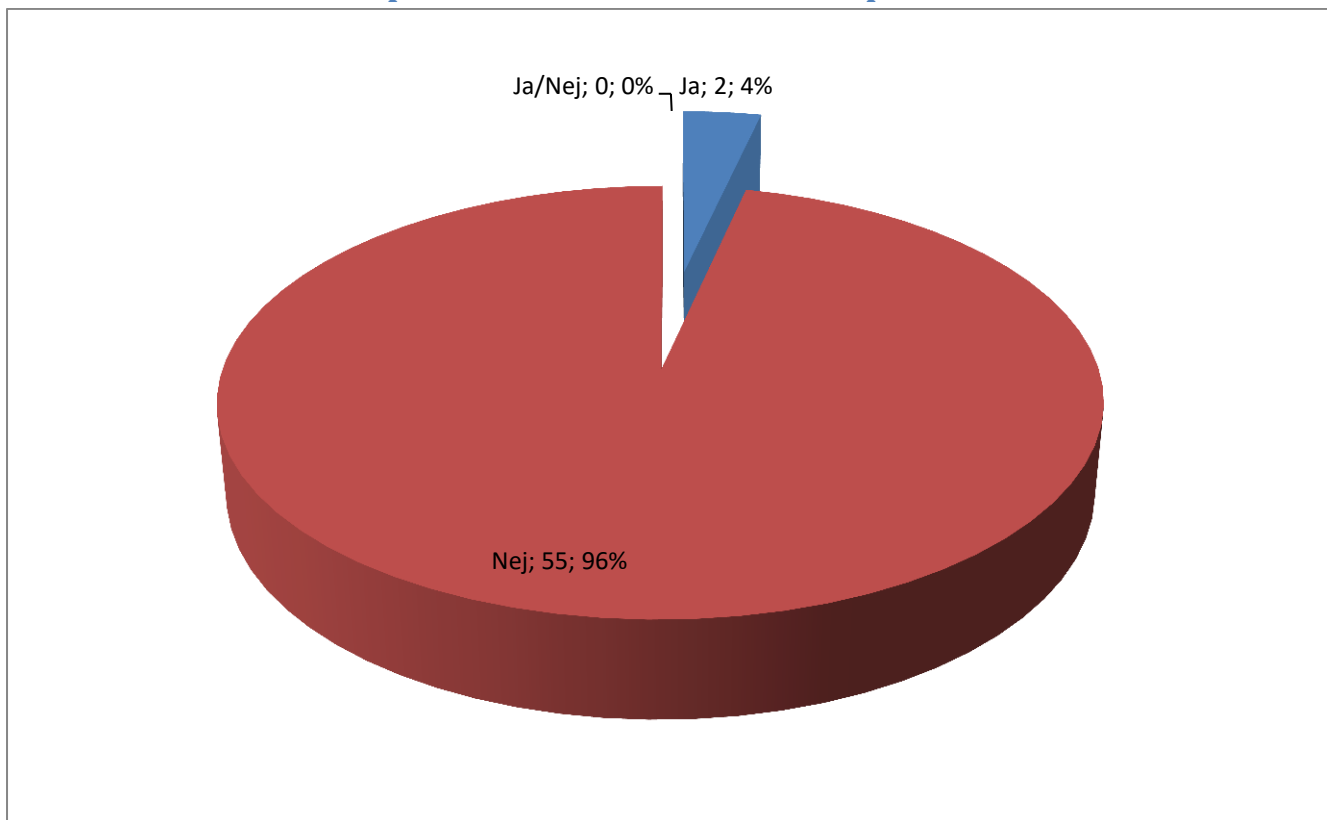
6.

Opleves der problemer med kolde ydervægge (kuldebroer)?



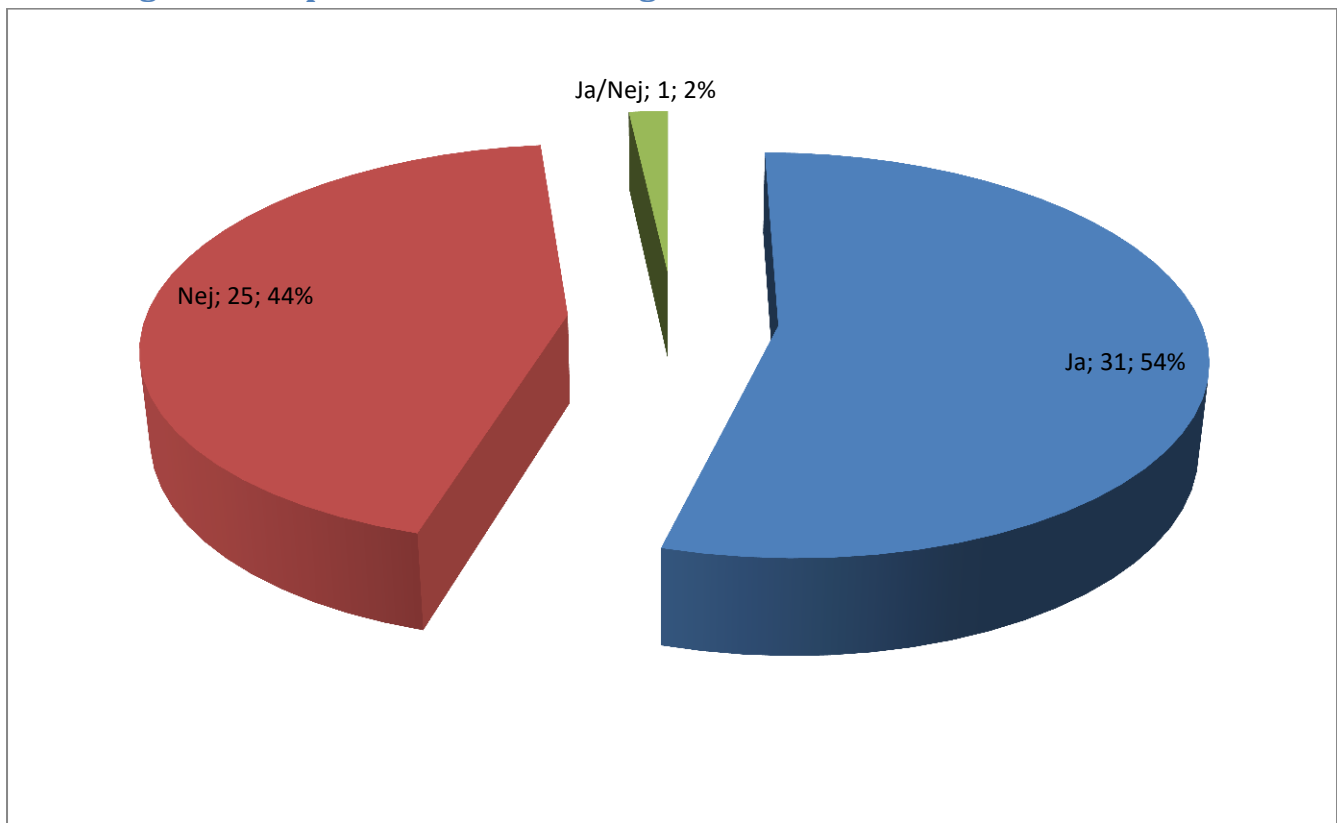
7.

Har du eller har du haft problemer med skimmelsvamp?



8.

Kan boligen altid opvarmes tilstrækkeligt



9.

Hvis nej, forklar nærmere:

Blandt dem, der ikke oplever at der kan opvarmes tilstrækkeligt er indkommet disse bemærkninger:

+ termostaten i stuen.

Aldrig varme nok.

Alle radiatorer sidder midt i lejligheden. Derfor er der altid koldt ved ydervæggene.

Der er ikke automatisk udluftning af varmesystemets fødestreng.

Der er meget fodkoldt.

Det afhænger af vindforhold. Østenvind.

Det trækker ind ad vinduer og døren.

Ejendommens varmesystem er enstrengt, hvilket ikke muliggør en optimal opvarmning af lejemålet.

Ejer regulerer på varmen.

Fremløbstemperatur 50 - 60 grader. Temperatur i lejlighed 17 - 19 grader. Over vinteren er temperaturen mellem 17 - 19 grader. Det er nødvendigt at have alternativ varmegivere.

Gamle termostater og dårlig placering af gamle radiatorer.

Hvis dette sker en lørdag, søndag eller på en helligdag, så bliver temperaturen først sat op på den første hverdag.

Håbløst at opvarme stuen tilstrækkeligt om vinteren, hvorfor jeg periodisk må omdanne det lille værelse til "opholds/TV stue".

I meget kolde blæsende perioder kan det være svært at opvarme lejligheden tilstrækkeligt.

Min radiator i dagligstuen har ikke stor kapacitet nok, men se problemet med altan døren.

Min lejlighed vender mod nordvest og med al den vestenvind, blæser det ind ved alle stikkontakter samt TV stik. Kolde kolde ydervægge.

Meget koldt i sær under køkkenvasken.

Koldt på alle sider (opgang - ubeboet lejlighed - kælderlokale uden opvarmning).

Kolde ydervægge.

Kolde vinterdage kan lejligheden max opvarmes til 19 grader

Når det blæser og temperaturen ude er under frysepunktet kan vi kun varme stuen op til 18-19 gr.

Når vi kontakter udlejer bliver fremløbstemperaturen sat op, hvilket gør at vi kan få temperaturen op på ca. 21 gr.

På grund af: - 2 strengs i lejligheden.

Radiatorernes placering gør at det er meget svært at varme lejligheden op. De varmer ikke tilstrækkeligt .

Selvom der skrues højt op i stue med kuldebro, er det svært at få varmen om vinteren med træk.

Sikkert fordi radiator sidder inde i stuen m.m. og ydre væggene er kolde.

Stuen er svær at opvarme.

Systemet i ejendommen ?

Ved ikke - er flyttet ind 1/7-2017

Vi har selv måtte bekoste et vindue til hemsen, for at undgå alt varmen fra stuen forsvandt derop.

Vi skal skrue ekstra meget op på varmen.

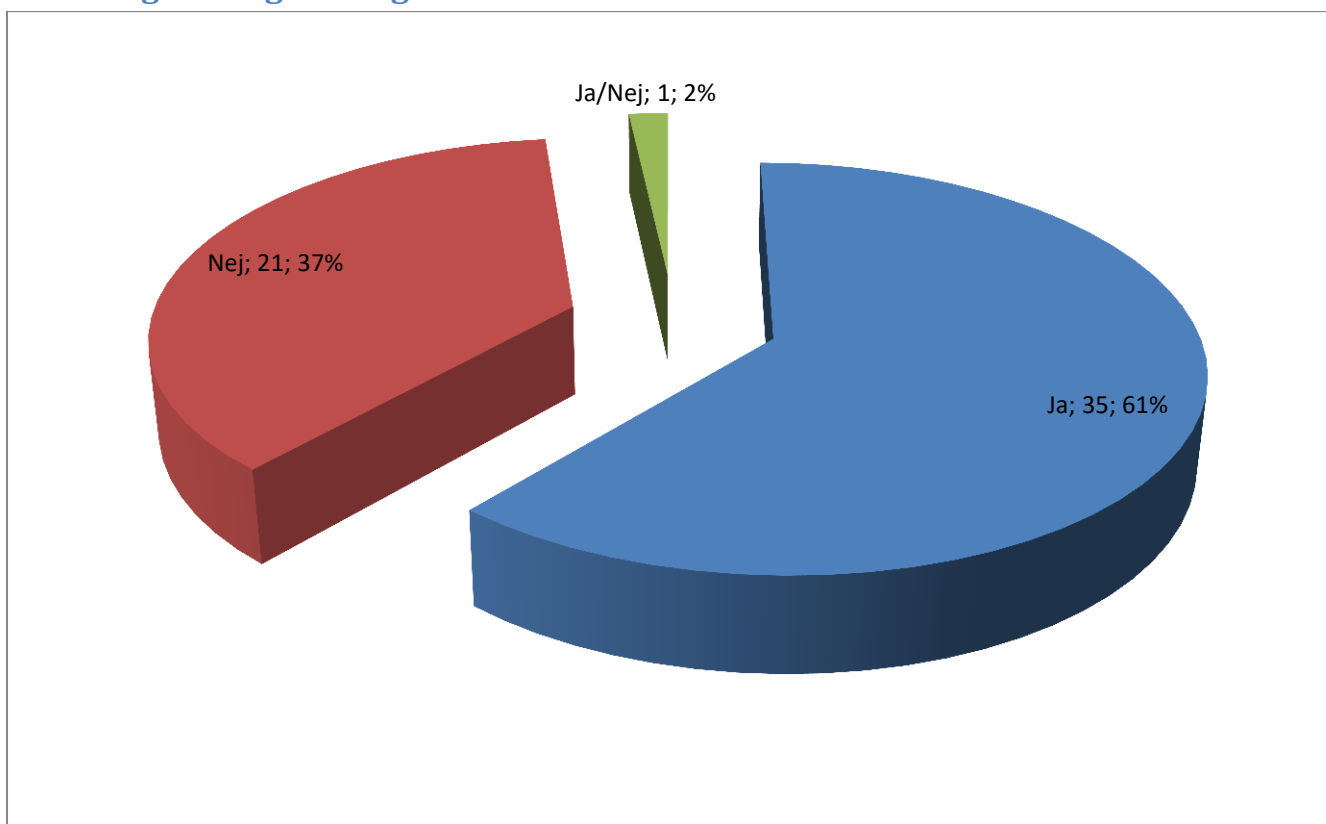
Ved blæst og høje frosttemperaturer kan radiatorerne ikke blive varme nok og rummet (her er der tale om stuen) kan ikke opvarmes tilstrækkeligt.

Om vinteren er lejligheden slet ikke varm, som det opleves i nyere bygninger.

Boligen er svær at opvarme, hvis vinden er på fra Dæmningen. Energispild og derfor stort beløb til varme.

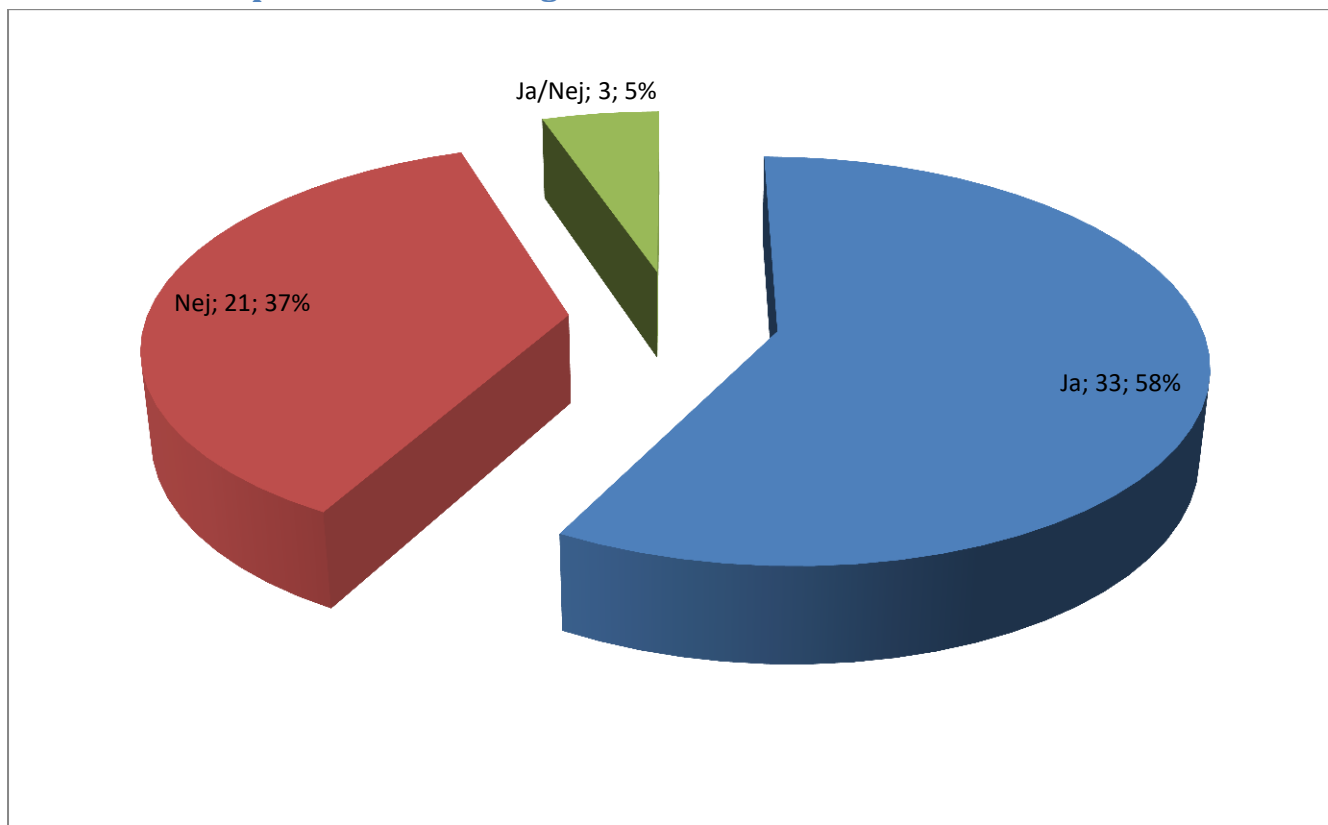
10.

Har du egnede og velfungerende termostater?



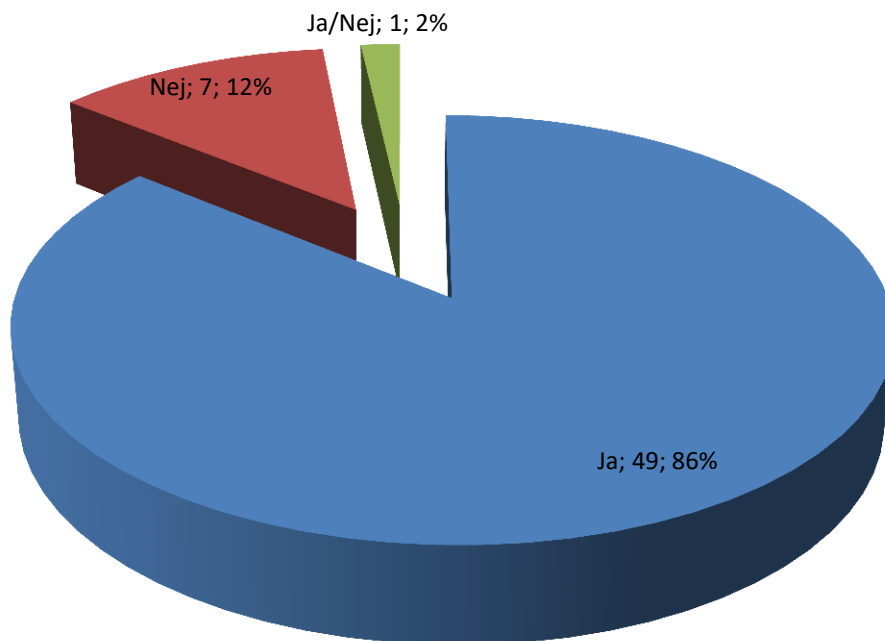
11.

Ville du acceptere en lejestigning, hvis det tydeligt kunne dokumenteres, at det gav en tilsvarende besparelse i varmeudgiften?



12.

Ser du gerne at beboerrepræsentationen og Danske Lejere tager initiativ til at få ejer til at indgå i en samlet dialog både om ejendommens vedligeholdelse og fornuftige energirenoveringer, hvor dele af det vil kunne give lejestigning. Men kun stigninger der modsvares af besparelser på varmeregningen og bedre komfort?



32 af dem, der har svarede ja her, svarede også ja til "Ville du acceptere en lejestigning, hvis det tydeligt kunne dokumenteres, at det gav en tilsvarende besparelse i varmeudgiften?". To svarede ja/nej til samme spørgsmål.

Samlet er knapt 60 % af lejerne på forhånd indstillet på, at der vil kunne ske en stigning, hvis energispareeffekten dokumenteres, og 86 % positive overfor, at feltet søges forhandlet.

13.

Fortæl nærmere i ord om de problemer der er i din lejlighed, der giver et unødvendigt højt energiforbrug:

Når det blæser og temperaturen ude er under frysepunktet kan vi kun varme stuen op til 18-19 gr.

Når vi kontakter udlejer bliver fremløbstemperaturen sat op, hvilket gør at vi kan få temperaturen op på ca. 21 gr.

Radiatorer sidder i den ene ende af stuen og kan ikke varme op til den anden ende af stuen.

Radiatorers placering gør ar den er i et "rum" mellem væggen og døren, der hvor termostaten er - langt væk fra vinduerne - det gør, at selve rummet aldrig varmes nok op. Vinduerne i lejligheden er ikke ret temovindue - agtige..

se ovenstående

selvom radiator er lukket , kommer er der stadig varme.

Sidder med tæppe + hue + handsker i blæsevej.

Skal vi betale for forbedringer på varmeanlægget, så har vi gennem årene betalt for høj leje.

Termostater i uorden - bortser fra køkken.

Tællerne på radiator løber stærkt selvom der er lukket for varmen - og der er forskal på hvor meget de tæller selvom alt er lukket - det er især den i opholdsstuen.

Udsugning fra bad er fint, men støjer rigtigt meget hele tiden.

Udsugningen / emhætten i køkken "kører" hele tiden sommer og vinter - må ubetinget give et varmespild.

Utæt hoveddør og vindue i køkkenet er utæt.

Utætte vinduer og døre.

Varmemålere på radiatorer registrerer stort forbrug, trods termostaterne er lukket.

Varmemålere tæller selvom der aldrig har været åbnet (soveværelset har aldrig sovet med varme - har derimod altid vinduet åbent).

Varmt- og koldtvarmsrør i køkken ligger for tæt på hinanden eller også er rørene ikke isolerede. Medfører at det tager lang tid af få henholdsvis koldt og varmt vand i hanen.

vi har en enkelt termostat der ikke virker

Ville være godt med et nyt varmeanlæg, så varmt vand ikke ryger tilbage til varmekædet og vi betaler for noget vi ikke bruger. Her i lejligheden har vi ikke haft varme på i over tre måneder overhovedet og får ikke, så længe det er så lunt - og det gør vi jo af det tilbageløbende vand til varmekædet (betaler mener jeg).

Vores radiatortermostater hedder Landis og Gyr og virker meget dårligt. Hvis man har prøvet at indstille termostaterne på eksempelvis 21 grader og der kommer sol ind i lejligheden (lejligheden vender mod syd) så stiger stuetemperaturen måske til 25-27 grader, men termostaten holder ikke varmen tilbage, den fortsætter med at lede varmt vand ind i radiatoren. Værten Bertel Nielsen har stillet i udsigt, at de dårlige termostater skulle udskiftes i sommeren 2017, når vandet kan lukkes af anlægget. Det er ikke sket endnu.

Kulde fra ydervægge og træk fra vinduer

Kuldebro og utætte vinduer - mener ikke der er tilstrækkelig isolering.

Med det varmeanlæg der er i ejendommen, herunder mangelfuld opfølgning på problemer med for høj returvarms temperatur, mener jeg ikke det er rimeligt at lejerne skal betale for ekstra gebyr fra fjernvarmen.

Alle mine fem radiatorer kan kun to muligheder: lukket eller fuld varme

Der har tidligere været fuld knald på varmen i gennemstrømningsrør i sommer halvåret. M.h.t termostater, ved jeg ikke hvor vidt de er egnede og velfungerende??

Det er heller ikke rimeligt at vi skal betale for forbedringer på et varmeanlæg, som i mange år har været forældet.

Det kommer an på stigningen om så boligen fungerer, og det bliver holdt ved lige, vi betaler jo også til vedligeholdelse.

Ellers stor tilfredshed med charmerende lejlighed. Behagelige medbeboere.

En radiator i soveværelset som tæller helt vildt. Den har aldrig været åben. Det gør de andre radiatorer ikke.

For dårlige og forkert placerede radiatorer.

For høj varmeafgift - bøder.

For lav fremløbstemperatur.

Fra varmt vands indgang i lejligheden afgives der "gulv varme" i entre/stue + køkken. Spørgsmål er om det påvirker vores varme udgifter.

Før madlavning er man nødt til at lukke radiatoren i køkken og stue, da udsugning ved komfur slet ikke virker, og man derfor må åbne altandøre. Køkken og stue er uden døre, og der er åben hems. Dermed stort varmespild - 5. sal.

Gammelt elkøkken (sluger meget strøm) 2 plader skiftet efter 17 år - det havde elektrikerens aldrig prøvet før

Her er meget dårligt isoleret.

Huslejestigning kan ikke komme på tale - betaler i forvejen en ret høj husleje samt 1000 kr. i a conto varme 12 måneder om året.

Hvis dette sker en lørdag, søndag eller på en helligdag, så bliver temperaturen først sat op på den første hverdag.

Ingen

Ingen og isolering for dårlig.