

## RAGNHILDGADE (EMBLASGADE)

### Afdelingsbestyrelsen oplyste: fejl og mangler ved 5 års gennemgangen

Den 13.02.2018, rev. 21.06.2018

---

#### Kuldebro, utætheder, lyd:

- 1) Lodrette og vandrette lejlighedsskel:  
Samlingerne mellem kassetterne (containerne) er ikke udført korrekt, både lodret og vandret, med begrundet mistanke til utætheder, kuldebroer, luft ind af stikkontakter, manglende isolering (nr. 29, 157). **Se rapport fra Jysk Trykprøvning A/S.**
- 2) Samlingen mellem kassetterne (containerne) mellem fundament, er ikke udført korrekt, med begrundet mistanke til utætheder, kuldebroer, luft ind af stikkontakter ved blæst, minusgrader ind i boligen ved frost, kondens i opbygning i vægge, gulve m.v. (nr. 29, 67). **Se rapport fra Jysk Trykprøvning A/S.**
- 3) Manglende tæthed og isolering ved overgangen under kassetterne (containerne) og fundamentet, med begrundet mistanke til utætheder, kuldebroer, luft ind af stikkontakter ved blæst, minusgrader ind i boligen ved frost, kondens i opbygning i vægge, gulve m.v. (nr. 29). **Se rapport fra Jysk Trykprøvning A/S.**
- 11) Generelt er rørgennemføringen på ledninger overvældende præget af utætte og tydelige kuldebroer (nr. 29). **Se rapport fra Jysk Trykprøvning A/S.**
- 12) Utætheder i dampspærre omkring stikkontakter inde i boligen (nr. 29). **Se rapport fra Jysk Trykprøvning A/S.**
- 13) Kuldebroer i vægge, også indvendigt. Mistanke om manglende isolering samt utætheder i vind- og dampspærre (nr. 159, 67, 29). **Se rapport fra Jysk Trykprøvning A/S.**
- 14) Underafkølede overflader og trækgener som følge af manglende tætningslister ved døre og vinduer (nr. 29). **Se rapport fra Jysk Trykprøvning A/S**
- 15) Dårlig lyddæmpning mellem lodrette, vandrette og fra indendørs til udvendigt (nr. 29). **Se rapport fra Jysk Trykprøvning A/S**
- 19) Skæve døre, vinduer og omkringliggende rammer i byggeriet som følge af forkert installation og materialevalg. Har medført store kuldebroer og utætheder og boliger som ikke kan aflåses ved minusgrader. OBS-liste (nr. 29). **Se rapport fra Jysk Trykprøvning A/S. Driften har igangsat en servicegennemgang af Krone Vinduer – tilbagemelding udestår.**

**Mangler i terræn, kloak m.v.:**

- 4) Fejl på omfangsdræn:  
Mistanke om underdimensionerede drænkanaler, forkert fald til afledning omkring bygningens undergrund ved jord / fundamentet og kassetterne / containerne. Ved blok 7 og 8 er der blank vand efter regn (nr. 29). **Der er umiddelbart ikke konstateret fejl/mangler.**
- 5) Manglende afløb / dræn ved karperne under jordlaget i haverne (nr. 29). **Der er umiddelbart ikke konstateret fejl/mangler.**
- 7) Fejl på grundvandsdræn ved karperne lagt under boliger og haverne til afledning (nr. 29). **Der er umiddelbart ikke konstateret fejl/mangler.**
- 8) Ophobning af vand og døde hække, træer, græs m.v. Haverne og boligerne er bygget på jord som har traktose og / eller fejlsammensætning af jordlag efter anlæggelsen (nr. 29, 33). **Dette er drift.**
- 20) Mistanke om fugttransmission for indvendige gulve. Efter regnvejr fremkommer mørke våde plamager tæt på fundamentet og døråbninger (nr. 29). **Kan ikke påvises.**
- 22) Defekte gennemgående metal-dørtrinsliste omkring vinduer og dørene (nr. 29, Alle). **Ingen fejl konstateret – dog eftergås samlinger jf. 5 års BSF bemærkninger – kosmetisk mangel.**
- 27) Samlinger på tagrender er defekte. Medvirker til udslip af vand ned ad facaderne, unødvendig ophobning af vand i jorden, der er for stort til den projekterede drænkanal (Alle). **Der er 1-2 specifikke adresser, som bliver kontrolleret.**
- 34) Mistanke om Radon (Alle). **"Krybekælderens" er ventileret.**
- 39) Ikke direkte adgang til kloakker. **Er udført iht. gældende regler.**
- 40) Stensætning omkring kloakker har givet sig og bryder sammen. **Der er nogle adresser som bliver kontrolleret, og belægninger rettes på nogle specifikke adresser.**

**Mangler indiv. afløb, VVS:**

- 16) Mistanke om forkert rørsammenføring af klimaanlægget. Medvirker til forkert lufttryk, lugt fra emhætten i den friske luft og for meget varme i toppen (nr. 103). **Driften har igangsat en servicegennemgang – tilbagemelding udestår.**
- 21) Underdimensioneret genvindingsfyr og tilhørende radiator, løsning til opvarmning af bolig og vand. Opsætning gør, at anlægget og radiatorerne ikke har mulighed for at opvarme ved sensommer-/vinterperioden og isdøgn (nr. 29, Alle). **Driften har igangsat en servicegennemgang – tilbagemelding udestår.**

- 25) Manglende indreguleringer af alle Nilan-anlæg ved indflytning af Scandi Byg (US Køleteknik) (nr. 29, Alle). Indreguleringsrapport fra Scandi Byg. ). **Driften har igangsat en service gennemgang – tilbagemelding udestår. Alle anlæg er indreguleret inden afleveringen.**
- 29) Baderummene er opført forkert. Er bygget i en metalboks i et rum inde i boligen, for dårligt isoleret, utætheder og giver en skæv fordeling af varme / kulde, fugt / tørhed forholdet i top / bund for hele boligen. Metalboksen bliver afhængig om sommer / vinter meget kolde / varme, da der er jern / fliser beklædt på den – dette danner kondens på ydersiden af metallet, der stadig er et rum inde i boligen som også sætter sig i elementerne omkring samt størstedelen af luften der suges ud til gevindingsanlægget fra boligen, også fra badeværelset, da denne deler kanalen med emhætten. Herved får fyret en forkert opfattelse af, at der er alt for varmt eller koldt i boligen og sætter en modvirkning i gang, enten ved at tage frisk kold luft ind om vinteren eller ingen om sommeren. Dette medvirker til direkte alt for kolde og varme nætter. Hertil burde temperatursensoren til aflæsningen af anlægget (T4) sidde i opholdsrummene og ikke i selve fyret (nr. 29, Alle). **Driften har igangsat en servicegennemgang – tilbagemelding udestår.**
- 36) Defekt motor i Nilan, resulterer i fugtskade og forkert indregulering i nr. 29.
- 6) Fejlkonstrueret afløb i boligerne. Overholder ikke lov, opførelse, krav inkl. DS-standarden. Medfører opstemning i de liggende ledninger. Medfører lugtgener, bakterieudslip og tilstopning, som kunne have været undgået ved korrekt udførelse (nr. 29, Alle). **Har udført en kloakrapport dateret 07.06.2017 – problem skal afhjælpes med en gennemskylning af afløbsledninger.**
- 33) Utætheder i og omkring (indvendigt udslip) faldstammerne medfører bakterier og lugtudslip, både fra teknikrum og afløb i og omkring køkken / bad (nr. 29). **Har udført en kloakrapport dateret 07.06.2017 – problem skal afhjælpes med en gennemskylning af afløbsledninger.**
- 30) Fejloppbygning af varmt vandtilførslen. Der kan gå op imod 30 til 120 sekunder, før der kommer varmt vand i hanerne (nr. 67, 119 1.tv.). (Hænger nok sammen med utæthed ved faldstammen til jordskel). **Er undersøgt - der var ingen problemer, overholder gældende regler.**
- 31) Vandhanerne ryster / giver kraftige vibrationer, når de tændes (nr. 67). **Der er tale om 2 pex-rør der rører hinanden ved aftapning af vand – der er tale om en "kosmetisk" mangel – der gøre ikke noget.**

#### Diverse:

- 9) Facade- og terrassebeklædningen fyldt med skimmel. Mistanke opstået ved montering samt forkert materiale (nr. 29). **BSF sag.**
- 28) Begyndende skimmel på trækonstruktion i skurene og mure mellem huse og skure (nr. 29, Alle). **BSF sag.**

- 24) Bevidst ødelagt skur via boret ventilationshul efter indflytning. Følgeskade på grund af MgO sagen er der forsøgt at udbedre med et hul af direkte luft (nr. 29, Alle). **BSF sag.**
  - 32) Vægge og tilhørende væv har givet sig mm / cm og brudt væv og maling (nr. 119 1.tv.). **Afhjælpes – jf. beboermangellisten.**
  - 37) Velux vinduer åbner stadig af sig selv. **Scandi Byg vJMK undersøger og melder tilbage.**
  - 38) Manglende trappetrin på de store trapper til 1. sal. **Undersøges og afhjælpes.**
  - 23) Badeværelsesdøre, normale pap-celledøre, er ikke sikret mod fugt og damp fra baderummet fra indflytning af (nr. 29, Alle). **Driften udbedrer.**
  - 10) Udskiftning af opsatte Magnesiumoxid-plader (MgO-plader) i boligerne samt skurene installeret, velvidende om at pladerne ikke var egnet til dansk klima. Ovenstående skal ses i lyset af de andre nævnte fejl og bør derfor fremrykkes (nr. 29, Alle). **BSF sag.**
- 

DOMINIA  
Bent Kofod