

ESPEBO  
Værløse almennyttige Boligselskab

DAB mrk.: 2907-12-1011  
MSA  
Direkte tlf.: 7732 0505  
Dato: 10.2.2011

## TRYGHEDSEFTERSYN – rapport (rev.)

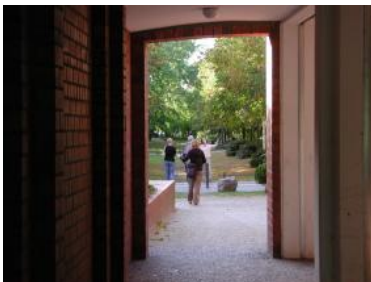
Rapporten er udarbejdet på baggrund af tryghedseftersynet d. 31. januar 2011.

Deltagere: Anne Skovgaard Rasmussen og Lis Gustav Lyster fra afd. bestyrelsen  
Svend Pedersen, selskabsbestyrelsenformand  
Tom Jokumsen, ejendomsmester  
Marianne Alsing, landskabsarkitekt i DAB

Rapporter udarbejdet af: Marianne Alsing, landskabsarkitekt i DAB

Under Tryghedseftersynet så vi på afdelingens fysiske forhold på udearealer og indvendige fællesarealer.

Kortbilag er vedhæftet sidst i rapporten.



DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg  
Telefon: 77 32 00 00

Telefax: 77 32 04 48  
Postgiro: 2 06 22 40  
SE. Nr: 55775214

Beboerservice:  
mandag - onsdag 10 - 15  
torsdag 10 - 18  
fredag 10 - 13

Internet: [www.dabbolig.dk](http://www.dabbolig.dk)  
e-mail: [landskabsgruppen@dabbolig.dk](mailto:landskabsgruppen@dabbolig.dk)

**A. UDEAREALER**

Ja Nej Bemærkninger og løsningsforslag

1	Er udebelysningen tilstrækkelig?	x	x	Se note A.1 på side 7.
2	Er der blindgyder? (f.eks. kun én udgang i kælder?)		x	
3	Er oversigtsforholdene på stier og adgangsveje tilstrækkelige?	x		
4	Er veje og stier markeret med gade/vejnavn?	x		
5	Har man udsyn over fællesarealerne fra lejemålene?	x	x	Der er ikke udsyn til arealer ud for gavlene.
6	Har man udsyn over stier og adgangsveje fra lejemålene?	x		Der er ikke udsyn til arealer ud for gavlene.
7	Er der tæt/høj beplantning på fællesarealer, stier eller adgangsveje?	x	x	Generelt er der lav bundbeplantning og opstammede træer, så der er godt overblik. Mod Ryetvej er beplantningen tættere og hindrer udsyn. Skovplantningerne er en stor del af bebyggelsens identitet (man bor nærmest i en skov), så denne lukkethed ønskes bevaret.
8	Ser legeredskaberne indbydende ud?	x		
9	Er der holdt hovedinspektion på legepladserne?	x		
10	Er der problemer med cykler og knallerter på gangarealer?		x	Man må gerne cykle. Knallerter på stierne er ikke noget nævneværdigt problem.

**B. PARKERINGSAREALER**

Ja Nej Bemærkninger og løsningsforslag

1	Er belysningen tilstrækkelig?	x	x	Enkelte steder bør suppleres med parklamper, se oversigtskort. Ellers generelt god belysning.
2	Er der tæt/høj beplantning ved og omkring P-pladserne?	x	x	Mod Ryetvej lukker beplantningen af, men dette ønskes bevaret som beskrevet under pkt. A.7.
3	Er der markering af afdelingens navn og adresse? (oversigtskort)	x		
4	Er der tilstrækkelig med parkeringspladser?	x		
5	Kan carporte ses fra lejemålene?			Findes ikke i afdelingen.
6	Overblik. Kan bilerne ses fra lejemålene?	x	x	Se note B.6 på side 8.
7	Er der hastighedsdæmpende foranstaltninger på adgangsveje?		x	
8	Er der problemer med indbrud eller anden kriminalitet i forbindelse med bilerne?	x		Se note B.8 på side 8.

**C. INDGANGSPARTIER**

Ja Nej Bemærkninger og løsningsforslag

1	Er belysningen tilstrækkelig ved entré- eller indgangsparti?	x		
2	Er der tæt/høj beplantning ved indgangsdørene?		x	Kun få steder er der enkelte større buske der breder sig ind over indgangsstien. Disse kan fjernes eller beskæres.
3	Er indgangene markeret med husnummer?	x		
4	Er indgangsdørene aflåste?		x	Hvis indbrud via hoveddørene når et uacceptabelt niveau, kan I overveje at aflåse indgangsdørene og opsætte dørtelefoner.
5	Glas i døre, er det splintfrit?	x		
6	Er der dørtelefon i afdelingen?		x	

**D. TRAPPEOPGANGE**

Ja Nej Bemærkninger og løsningsforslag

1	Er der tilstrækkelig belysning i opgangen?	x		Lyser konstant, hvilket giver en god tryghed (men energibesparende er det jo ikke).
2	Er der navneplader placeret på væg eller postkasser?	x		
3	Er lysforhold og oversigtsforhold i elevatoren tilstrækkelig?			Findes ikke i afdelingen.
4	Er der kontaktinformation til ejendoms kontor?		x	
5	Brandsikring. Er opgangene ryddelige? (fri for barnevogne mv.)	x		

**E. HOVEDDØRE TIL LEJEMÅL**

Ja Nej Bemærkninger og løsningsforslag

1	Er hoveddørene sikret tilstrækkeligt? (karme, slutblink mm.)		x	Se note E.1 på side 8.
2	Er nøglesystemet i system?		x	Det er budgetlagt at udskifte de uddaterede 5-stifts-nøgler til 7-stifts Ruko-nøgler over de næste 5 år.
3	Er der dørspion i hoveddøren?	x	x	Nogle steder. Det er op til beboerne selv at få isat dørspion, hvis de ønsker det.

**F. KÆLDER (fællesarealer)**

Ja Nej Bemærkninger og løsningsforslag

1	Er kælderindgangsdørene sikret? (sikkerhedsforanstaltninger)	x		
2	Er belysningen tilstrækkelig?	x		
3	Kører belysningen på sensor/skumringsrelæ?		x	Beboerne skal selv tænde på kontakten (som kan være svær at finde i mørket) og så slukker lyset selv efter et antal minutter. Det anbefales på det kraftigste at lyset i de fælles kældergange tilsluttes et sensorsystem. Lokalerne med private kælderrum kan fortsat køre på almindelig stikkontakt.
4	Er markering af nødudgang, redningsåbning og redningsmateriale tilstrækkelig?		x	I tilfælde af panik kan man ikke hurtigt at finde dørene til opgangen. Disse kan let og billigt markeres med tydeligt mærkat på dørene (enten "nr.xx" eller "EXIT").
5	Brandsikring. Er kældrene ryddelige? (står der barnevogne, møbler mm)	x		

**G. VASKERI /TØRRERUM**

Ja Nej Bemærkninger og løsningsforslag

1	Er der adgangskontrol ved indgangsdørene?	x		
2	Er belysningen tilstrækkelig?	x		

**H. SEKUNDÆRE BYGNINGER  
(cykler, barnevogne, affald mm.)**

Ja Nej Bemærkninger og løsningsforslag

1	Er der mulighed for aflåsning?			Findes ikke i afdelingen.
2	Er pladsforholdene tilstrækkelige?			
3	Er der tilstrækkelig belysning?			
4	Udføres der oprydning af cykler og barnevogne mindst 1 gang om året?			

**I. CONTAINER-/AFFALDSGÅRD**

Ja Nej Bemærkninger og løsningsforslag

1	Er belysningen tilstrækkelig?	x		Se note I. på side 9.
2	Er der plads nok?	x		
3	Er der tilstrækkelig med forskellige containere til affaldssortering?	x		
4	Er tilgængeligheden god nok?	x		

**J. EJENDOMSKONTORET**

Ja Nej Bemærkninger og løsningsforslag

1	Bor ejendomsmesteren eller andre funktionærer i afdelingen?	x		
2	Er der opsat tydelige kontaktoplysninger ved ejendomskontoret? (åbningstid mm)		x	Oplysninger om åbningstid bør fremgå på døren.
3	Har ejendomsfunktionen faste rutiner såsom oprydning og gennemgang af afdelingen?	x		

**K. FÆLLESHUS**

Ja Nej Bemærkninger og løsningsforslag

1	Er der tilstrækkelig belysning ved indgangen?	x		
2	Er der tydelig skiltning til selskabslokalet? (så gæster kan finde det)	x		
3	Er der kontaktoplysninger til ejendomskontoret eller andre for brug i nødstilfælde?		x	Hvis der enkelte gange er problemer, så finder de en af funktionærerne, som bor i afdelingen.

**L. OVERVÅGNING**

Ja Nej Bemærkninger og løsningsforslag

1	Er der overvågning i afdelingen?		x	Det er planlagt at opsætte 10 overvågningskameraer på P-pladserne. Som beskrevet under pkt. B8.
---	----------------------------------	--	---	-------------------------------------------------------------------------------------------------

**M. ANDRE FORHOLD**

Ja Nej Bemærkninger og løsningsforslag

1	Er der graffiti at se i afdelingen?		x	Kun ganske lidt
2	Virker der renholdt?	x		
3	Er der opsat affaldskurve?	x		
4	Er belægningsarealer vedligeholdte? (ligger stenene korrekt, er der sætninger mm)	x		
5	Har der indenfor de sidste 2 år været henvendelser fra beboere, som har følt sig utrygge grundet de fysiske forhold i afdelingen?		x	Hverken Anne, Lis eller Tom har hørt om utrygge beboere. Både unge og ældre færdes gerne på området, også om aftenen.
6	Har der været episoder med overfald, hærværk, tyveri eller anden kriminalitet i afdelingen indenfor de sidste 2 år?	x		I løbet af de sidste 3-4 år her der ifølge Tom været indbrud i 4 lejemål (over 2 dage), et indbrudsforsøg ved højlys dag, alle døre i en kældergang (samme dag) samt indbrud i biler.
7	Andet.			Haveaffald ved indgang fra Ryetvej bør fjernes.

## NOTER OG UDDYBENDE BEMÆRKNINGER

- A.1** Enkelte steder bør der suppleres med parklamper (kineserhatte) og pullertlamper (de lave standere). Se oversigtskort for placering. Det er vigtigt at indkørslerne bliver bedre lyst op, så man ikke skal igennem en mørk "tunnel", for at komme ind i bebyggelsen.



Buske klippes fri af pullertlampe, så lyset spredes




Der kan opsættes 2 ekstra pullertlamper langs stien.

Parkarealerne med store træer i græs kan lysnes op med spot på træerne. Det vil få de flotte fyrretræer til at fremstå som lysende skulpturer og hermed give en helt særlig virkning i bebyggelsen. Spotsene kan indstilles, så de ikke lyser ind i lejlighederne. Der vælges LED-lys, som har lavt energiforbrug. Endelig placering, lampetype og antal skal planlægges detaljeret, hvis I vælger denne løsning.

Alternativt til spots kan der opsættes pullertlamper under fyrretræsgrupperne.



Eksempel på en allé oplyst med spots.

<p><b>B.6</b></p>	<p>I plantebælterne mellem bygninger og parkeringspladser står træerne flere steder meget tæt, så der ikke er udsyn til bilerne fra lejemålene. Eventuelle gerningsmænd har hermed frit spil på parkeringspladserne.</p> <p>I har planlagt videoovervågning på parkeringspladserne, men denne bør suppleres med bedre direkte overvågning fra lejlighederne. I bør tynde ud i træbestanden på de tætteste steder (men uden at det går ud over skovkarakteren). Se oversigtskort.</p> <div data-bbox="874 197 1241 264" style="text-align: center;"> <p>Åben kile giver udsyn til P-plads, mens skovkarakteren bevares</p> </div>  <p>Boldhegnet omkring den ene parkeringsplads virker ubehageligt afgrænsende og hindrer oversigtsforholdene. Det anbefales derfor, at I fjerner det. Anne, Lis og Tom synes imidlertid ikke, at det er problematisk, men sætter stor pris på de blomstrende slyngplanter i sommerhalvåret. Der er ikke større kriminalitet på denne P-plads end de øvrige.</p>
<p><b>B.8</b></p>	<p>Der er problemer med indbrud i bilerne, hvor gerningsmændene er gået efter CD-er, radioer og andre småting, lydudstyr fra en DJ, GPS fra en taxa-chauffør (gentagne gange) og nummerplader. Det tyder på at der <u>både</u> er tale om ”drengegreger” og mere planlagt kriminalitet. Der har også været hærværk.</p> <p>Kriminaliteten er nogenlunde jævnt fordelt på de forskellige P-pladser.</p> <p>På grund af ovennævnte problemer har I planlagt videoovervågning på alle P-pladser.</p> <p>Ifølge Det Kriminalpræventive Råd er P-pladser et af de steder, hvor videoovervågning ser ud til at have en positiv effekt. Sørg for at der er kameraer nok (så der ikke er blinde vinkler), at billedkvaliteten er god nok til at identificere gerningsmænd, og at der er tydelig skiltning og information, så der opnås en forebyggende effekt.</p> <p>I kan desuden oplyse beboerne om, hvordan de kan sikre deres nummerplade. Tom ved en del om, hvor man kan få det rette materiale og det vil være en stor hjælp for beboerne, hvis I skriver en vejledning i beboerbladet.</p>
<p><b>E.1</b></p>	<p>De enkelte steder der har været indbrud via hoveddørene, blev låsen udskiftet og der blev opsat metalskinne ved karmen, så døren ikke igen kan sparkes ind. Det giver god tryghed for de berørte beboere.</p> <p>I beboerbladet kan I oplyse om muligheden for at beboerne selv får opsat metalskinne, monteret Seiz-lås og isat dørspion, hvis de vil sikre sig yderligere (for egen regning). En grundig detaljeret beskrivelse med kontaktoplysninger vil være en stor hjælp for beboerne.</p>



<p><b>I.</b></p>	<p>De 2 storskraldpladser er hegnet ind. Beboerne skal blot sætte storskrald udenfor hegnet (hvorefter funktionærerne sorterer og sætte ind i gården), så den generelle parkeringspladsbelysning giver tilstrækkelig lys hertil.</p> <p>Øvrige containere til glas, papir osv. står udenfor indhegningen, og kan give et lidt rodet udseende til bebyggelsen. I kan overveje at samle dem bag en indhegning, som omkring affaldsøerne, blot højere. Det vil se mere ordentligt ud og I signalerer til beboere og gæster, at i Espebo er der styr på tingene – her passer I på området og det forventer I også at andre gør.</p>
	<div data-bbox="229 400 874 884" data-label="Image"> </div> <p>Indhegning og belysning ved affalds-øerne er en god løsning, som kan videreføres ved de 2 pladser med fritstående containere.</p>

## KONKLUSION

---

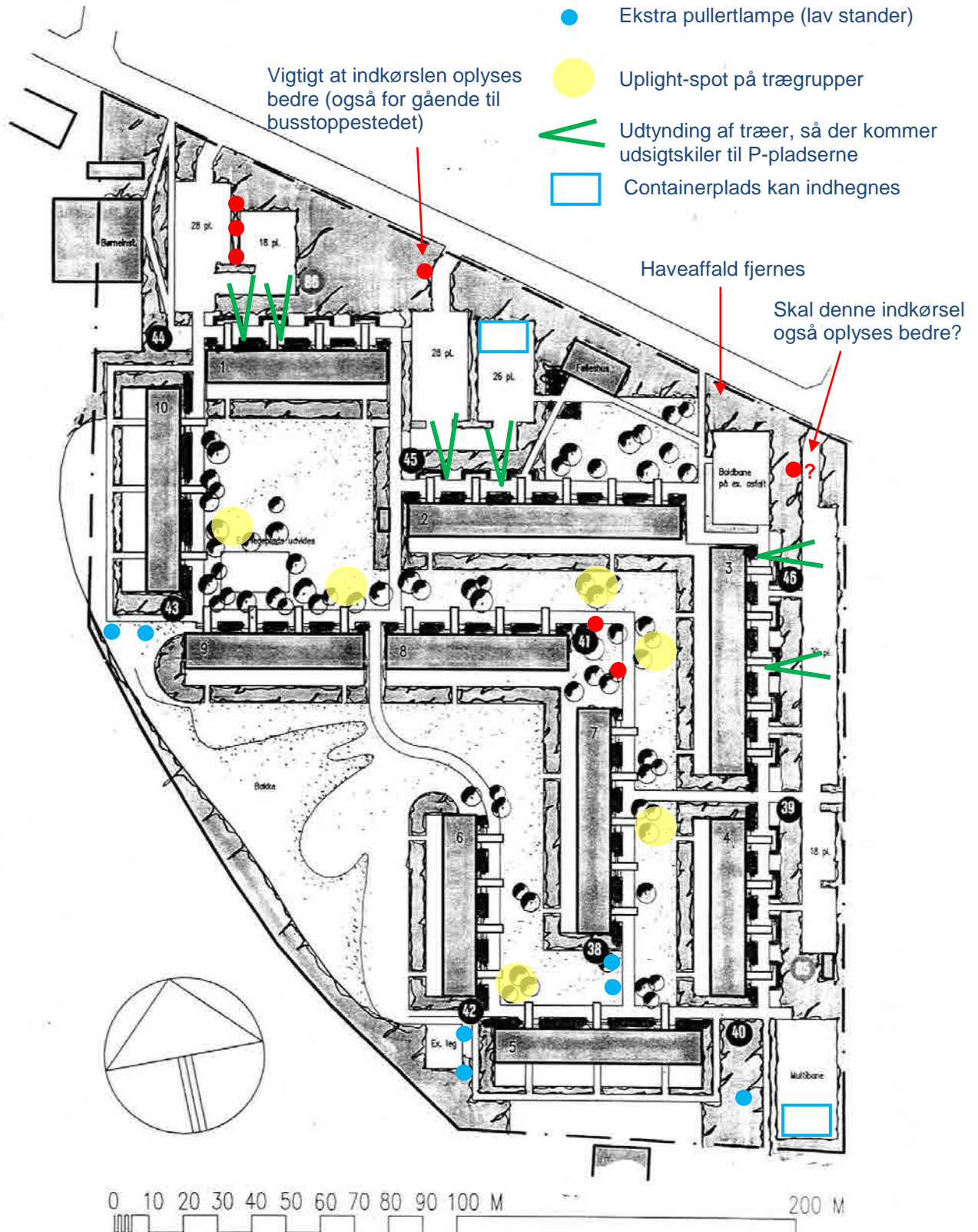
**Generelt** virker beboerne trygge ved at bo i Espebo. Den skovagtige beplantning får bebyggelsen til at virke hyggelig og får beboerne til at føle sig tilknyttet til deres område. Det er godt for trygheden. Der er generelt god belysning på stiarealer og P-pladser, men det skal den også være, for at skovplantningerne ikke kommer til at virke skumle.

**Her og nu er det vigtigt** at opsætte og informere om den planlagte videoovervågning på parkeringspladserne, udtynde i tæt beplantning mellem P-pladser og lejemål, få opsat de ekstra park- og pullet-lamper, som beskrevet i pkt. A1. samt få tilsluttet kælderlys til sensorer.

**På længere sigt** bør der opsættes hegn om containere og I kan overveje at få opsat spots på trægrupper inde i parkområderne. Hvis indbrud via hoveddørene tager til, kan I aflåse døre til opgangene og opsætte dørtelefoner.

**Kortbilag:**

- Ekstra parklampe (kineserhat)
- Ekstra pullertlampe (lav stander)
- Uplight-spot på trægrupper
- ∟ Udtynding af træer, så der kommer udsigtskiler til P-pladserne
- Containerplads kan indhegnes



ESPEBO - VÆRLØSE (1:1000)