

Vedligeholdelsesplan

for ejendommene
A/B Korsika- & Milanogården



Ejendommene bestående af Korsikagården som er beliggende Korsikavej 2 - 8, Palermovej 21 - 27, Milanovej 5, 7A-B og 9, Strandlodsvej 86, 88A-B og 90 samt Milanogården som er beliggende Milanovej 8A-B og 10A-B, Palermovej 13 - 19 og Venedigvej 9 - 13, 2300 København S.
Her ses del af Korsikagården fra Milanovej.

Sagsnr.: 63687 200

Dato: September 2011. 27. august 2012, revideret iht. bestyrelsens kommentarer.

Udført af: Bygningsingeniør Ole Poulsen, DATEA AS.

Indholdsfortegnelse

Forord.....	3
Ejendommens data:	4
Ejendommens historie:	5
Konklusion	6
01.Tagværk	8
02. Kælder og fundering	13
03. Facader	19
04. Vinduer og altandøre.....	24
05. Døre og indgangspartier.....	26
06. Trapper og elevatorer	28
07. Portrum.....	32
08. Etageadskillelse.....	34
09. WC og Bad.....	35
10. Køkken	36
11. Varmeanlæg	37
12. Afløb	40
13. Kloak	42
14. Vandinstallation	44
15. Gasinstallation.....	46
16. Ventilation.....	47
17. El og mekaniske anlæg	49
18. Øvrige ombygningsarbejder.....	50
19. Private friarealer.....	58
20. Byggeplads.....	62

Forord

Denne rapport er udarbejdet af DATEA AS.

Rapporten har til hensigt at beskrive bygningens nuværende tilstand og belyse det fremtidige vedligeholdelsesbehov, således at bygningen kan fremstå i sin nuværende eller bedre stand i fremtiden.

Rapporten tænkes anvendt af andelsboligforeningens bestyrelse til at danne beslutningsgrundlag for fremtidige arbejder på ejendommene samt til fastlæggelse af de fremtidige investeringer og løbende udgifter.

Rapporten er lagt ud som en 10 års plan.

Vi anbefaler at få planen justeret hvert år, således det giver et retvisende billede af ejendommens stand og vedligeholdelsesbehov.

Byggetilsynet er foregået ved et repræsentativt visuelt eftersyn af udvalgte bygningsdele. Der er ikke adskilt bygningsdele. Rapporten omfatter ikke lovligheden af de - af beboerne - udførte bygningsændringer, skimmelsvampeundersøgelse, bygningsnedbrydende svampeundersøgelse, PCB-undersøgelser, Tv-inspektion af kloakker, VVS- og el-tjek af hovedinstallationer, geotekniske jordbundsundersøgelser, undersøgelser af forurenede jord eller asbestholdige materialer.

Der tages forbehold for, at synlige såvel som ikke synlige skader og fejl er registreret samt for eventuelle følgeskader af dette.

Priserne er angivet efter V&S prisbøger indeks 2010, og egne erfaringspriser samt skøn.

Rapporten er et aktivt værktøj som årligt kan holde foreningen og dennes bestyrelse opdateret på ejendommens tilstand og kommende vedligeholdelsesudgifter.

Vedligeholdsarbejderne er delt op i følgende 4 kategorier:

Drift (D)

Arbejder som skal udføres løbende for at undgå en forringelse af ejendommene.

Vedligehold (V)

Arbejder, der skal udføres inden for de nærmeste år for at holde ejendommene i vedligeholdet stand.

Forbedringer (F)

Arbejder, der kan udføres for at forbedre ejendommene eller brugen af ejendommene, når foreningens budget tillader dette.

Lovkrav (L)

Arbejder, der skal udføres i henhold til lovkrav.

Ejendommens data:

Navn: *Andelsboligforeningen Korsika- & Milanogården.*

Adresse: *Milanovej 3A, 2300 København S.*

Ejerlav: Sundbyøster, København.

Matr. nr.: 3748, 3749, 3777 og 3778.

Ejendomstype: Etageboligbyggeri (flerfamiliehus). 5 etager ekskl. kælder og tagetage.

Antal opgange: 27 stk.

Antal lejligheder: 278 boliger med eget køkken.

Bygning (opført delvis i 1937 og 1938):

Bebygget areal:	3.225 m ²
Samlet bygningsareal:	16.124 m ²
Tagetagens samlede areal:	0 m ²
Kælderareal, hvor loft er under 1,25 m over terræn:	3.224 m ²
Samlet erhvervsareal:	63 m ²
Samlet boligareal:	15.800 m ²
Areal som hverken er bolig eller erhverv:	53 m ²

Nævnte arealer er i henhold til BBR-meddelelser.

Ejendommens historie:

- 1937-38 *Bygning opføres.*
- 1961 *Andelsboligforeningen "Startes op" i foråret og bliver realiseret den 1. december.*
- 1962 *Installering af oliefyrsanlæg i begge fyrkældre.*
- 1964 *Fællesantenneanlæg.*
- 1981 *Fjernvarme installeres, gamle fyr skrottes.*
- 1988 *Skorstenspiber, rest fra gamle fyr, nedtages.*
- 1989 *Nye tage på begge ejendomme. "Decra" tag over eksisterende bølgeeternit.*
- 1991 *Brandsikring af alle døre på trappegange, fra kælder til 4. sal.*
- 1992 *Altanrenovering, nye altangulve, "rækværk" og altankasser.*
- 1995 *Nye porte til de 2 indre gårde.*
- 1996 *Ombygning og installering af NYBORG vaskerier i hhv. Korsika- og Milanogården.*
- 1996 *Gamle vaskerier skrottes.*
- 1996 *Gårdsanering/renovering af indre gård i Korsikagården med nye skure.*
- 1998 *Samtlige vinduer og altandøre udskiftet til VELFAC med termoruder.*
- 1999 *Udskiftning af tilgangsrør på radiatorer.*
- 1999 *Installation af BRUNATA varmemålere. Varmemålere blev lovbejlet i 1997.*
- 1999 *Installation af DANFOSS termostater.*
- 2003 *Installation af 4 PDS kabler til hver "stikkontakt" i lejlighederne. (DELCOM).*
- 2003 *PDS kablerne giver mulighed for tilkobling til radio, Tv, dørtelefon og internet.*
- 2003 *PDS kablerne ender i den "anden ende" i 3 "krydsfelter".*
- 2003 *De 3 krydsfelter er etableret i kælderen: Strandlodsvej 8A, Milanovej 7B og Palermovej 15.*
- 2011 *Energimærkning (EMO).*
- 2011 *Malermæssig istandsættelse af samtlige trapper.*
- 2011 *Tilslutning til PARKNET, radio, Tv, dørtelefon og internet.*

Herudover

- *Udskiftning af køkkenfaldstammer og stigstreng over en seksårig periode.*
- *Renovering af de bærende konstruktioner i den høje gård.*
- *Adskillige ejere har renoveret deres badeværelser og køkkener.*

Konklusion:

Ejendommene er iflg. BBR register opført i henholdsvis 1937 og 1938 og er generel i acceptabel vedligeholdelsesmæssig stand. I det følgende er hver bygningsdel udspecificeret.

Tag: Taget (omkring 1990) er forsynet med Decra oven på oprindeligt bølgeeternit. Tagfladen er generelt i god stand og der forventes ingen større vedligeholdelse af tagfladen. Almindelig rensning af tagrender samt tilsyn med taget skal påregnes. Enkelt sted er det konstateret, at der mangler en udluftningshætte, som skal monteres, når der er lift på ejendommene.

Tagrender og nedløb er primært i plast og zink. Flere tagnedløb bør eftergås og i nogen tilfælde udskiftes. Tagrender er ikke hævet i forbindelse med montering af Decra-plader, hvilket kan give opsprøjt ved kraftigt regnvejr.

Facader: Facaderne fremstår i frilagte røde mursten og er generelt i acceptabel stand.

Nogen studsfuger er dog i dårligere stand, og disse bør løbende eftergås. Her er ligeledes nogle mursten som har ødelagt overflade, med risiko for opfugtning af facade til følge. Hvor der opstår fugtgener anbefales en udskiftning af disse sten. Her er ligeledes en del mursten (primært nederste skifter og ved indgangsdøre) som er blevet beskadiget af salt gennem årene. Man bør være varsom med saltning af fortov m.v. nær facaden.

Vinduer og altandøre: Vinduer og altandøre er alle ”nye” træ/alu vinduer, som er udskiftet omkring 1995. Træ/alu vinduer og døre vil ikke kræve megen vedligeholdelse i mange år udover almindelig smøring og eftergang. De er dog ved at nå en alder, hvor der kommer punkterede ruder.

Om en årrække skal gummifuger omkring vinduerne ligeledes udskiftes.

Hoveddøre og indgangspartier: Indgangsdørene til trappeopgangene er lakerede trædøre med glasrude. Disse kræver jævnlige slibning og lakering samt nogen justering.

Bagdørene til trappeopgangene er ældre døre som løbende vil kræve nogen justering samt vedligeholdelse i form af opretning og maling.

Sokler: Sokler er i varierende stand. Hvor der er murede sokler, er mursten flere steder i dårligere stand grundet saltskader. Her skal med tiden forventes nogle vedligeholdelsestiltag.

Kældre: Der er flere steder vandgennemtrængning til kældre, og de fremstår nogle steder meget våde. Der er flere årsager til dette, og vi henviser generelt til afsnittet i rapporten.

Etagedæk: Der er ikke lavet destruktive undersøgelser i forbindelse med gennemgangen. Der er umiddelbart ikke fundet anledning til bemærkninger ved gennemgangen. Gulvet i kælderen er dog i noget omfang i ringere stand, men her henvises til afsnittet vedr. kælder.

Det skal bemærkes, at vicevært oplyser, at der jævnligt er utætheder gennem etagedækkene, grundet manglende vådrumsmembran. Dette bør undersøges nærmere.

Trappeopgange: Hovedtrapper har trappeløb som er udført i en støbt konstruktion, og fremstår generelt i god stand. Der pågår p.t. istandsættelse af de sidste trappeopgange, hvorefter alle trappeopgange er malerrenoveret i år (2011). Gulvoverflade er terrazzo og generelt i acceptabel stand. Her er dog nogle revner/sætninger som bør udbedres. I trappeopgangen er der etableret automatisk tænding af lyset, men gamle installationer er ikke fjernet. En større vedligeholdelse af trapperummene kan forventes hvert 15. år. Mindre eftergang kan foretages oftere efter behov.

Tekniske installationer: Varmeforsyningen er fjernvarmeinstallation. Faldstammer og vandinstallationerne er primært besigtiget i kælderen. Her ses partiel udskiftning på både vandinstallationen og faldstammerne.

Faldstammer og stigstreng er generelt skiftet i 1993 i henhold til viceværten (Flemming). Korsikavej 2 og Milanovej 8A mangler, men skal i gang nu. Her forventes mindre vedligeholdelse fremadrettet. Der var tidligere gas i alle lejligheder. Nu er ca. 25 % af lejlighederne forsynet med el i stedet for gas. Foreningen skal være opmærksom på, at der kan blive kapacitetsproblemer (AMP-mangel), såfremt mange ønsker at gå over til gas i stedet for el.

El: Her blev ikke konstateret ulovlige forhold, men det anbefales generelt at el-installatør efterser installationerne. Det er lovkrav at alle el-tavler skal være forsynet med HPFI-relæ (minimum HFI-relæ). Såfremt at dette mangler, skal det udføres straks.

Det anbefales generelt, at ældre installationer, som ikke længere anvendes, demonteres.

Kabler til radio, Tv, dørtelefon og internet: Kablerne i kældrene bør gennemgås. De aflastes ikke alle sammen, idet skruer er gået fri af loftet. Dokumentation for sammenhæng mellem stik i lejlighed og tilslutning i krydsfelt mangler. Kablerne er gennem tiden også blevet angrebet af rotter. Dokumentation og reparation af kabler bør foretage ved f.eks. en gennemmåling af anlægget.

Krydsfelter: Disse er i dårlig stand og trænger til en grundig rengøring, maling m.v. Udluftning bør også kontrolleres, idet der kan lugte af "brændt" elektronik. Der bør sørges for gode arbejdsforhold i rummene.

Dørtelefon samt telefoncentral: Dørtelefonanlægget er fra TCS. Dette er koblet til en telefoncentral, så beboerne kan kommunikere med dette fra deres lejlighed. Det virker imidlertid meget upålideligt. Et re-design bør overvejes (IP-Telefoni). Det bør være muligt at kontrollere TCS anlægget og telefoncentralen hver for sig. Hermed ville grænsefladen til PARKNET være entydig.

Alle priser i rapporten er håndværkerudgifter inkl. moms.

DATEA er gerne behjælpelig med projektering, indhentning af tilbud samt byggestyring ved evt. fremtidige opgaver.

01. Tagværk

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Taget er fra omkring 1990, forsynet med Decra oven på oprindelige eternitplader. Tagfladen er generelt i god stand og der forventes ingen større vedligeholdelse af tagfladen. Almindelig rensning af tagrender samt tilsyn med taget skal påregnes.

Tagrender og nedløb er primært i plast og zink.

OBSERVATION

Enkelt sted er det konstateret, at der mangler en udluftningshætte, som skal monteres, når der er lift på ejendommene.

Flere tagnedløb bør eftergås og i nogen tilfælde udskiftes (se foto).

Tagrender er ikke hævet i forbindelse med montering af Decra-plader, hvilket kan give opsprøjt ved kraftigt regnvejr.

Tagrum er generelt godt ventileret, og der er udført smal gangbro under tagryggen.

Flere ventilationskanaler er utætte og bør tættes, så der ikke kommer unødigt fugt i tagrummet, og der sikres en bedre udsugning fra den enkelte lejlighed (hvor der er naturligt aftræk).

Ved brandlemme bør det sikres, at pumper virker korrekt, så brandlemme altid er lukkende.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
Ingen bemærkninger.	D		
VEDLIGEHOLD			
01.01 Montering af manglende taghætte.	V		10.000
01.02 Løbende rensning af tagrender samt reparation af inddækninger m.v.	V	1	20.000
01.03 Eftergang og udskiftning af defekte tagnedløb (ca. 20.000 per nedløb).	V	5	40.000
01.04 Reparation af aftrækskanaler (se afsnit ventilation)			
FORBEDRINGER			
01.05 Yderligere isolering af tagrum i henhold til EMO-rapport kan overvejes. Grundet den lange tilbagebetalingstid er det ikke medtaget i rapporten.	F		
LOVKRAV			
Ingen bemærkninger.	L		



Tagfalden er forsynet med Decra, og er generelt i ens god stand på begge ejendomme.



Her er en del gennemføringer som umiddelbar at i god stand. Det var ikke muligt ved gennemgangen at besigtige på nært hold.



Murkroner syner ligeledes i god stand. Når der er lift på ejendommen kan disse besigtiges yderligere.



Skotrender syner ligeledes i god stand.



Tagfladen ligger pænt jævnt.



Ventilationsgennemføringer er udført i zink.



Ventilationstaghætter (se afsnit ventilation).



Antenner/paraboler som evt. ikke anvendes længere bør demonteres.



Nærbillede at Decra-tag. Er i god stand.



En del Decra-overflade i tagrenden, kunne tyde på, at det er længe siden af tagrender er renset. Bør gøres jævnligt sammen med inspektion at tag m.v.



Tagnedløb og overgange til sandfang er i varierende stand.



Tagnedløb er udført i plast, og er i delvis dårlig stand. Disse bør eftergås og enkelte bør skiftes.



Overgang tagnedløb til sandfang (varierende udførelse).



Fastgørelsen at tagnedløb bør eftergås.



På murværket kan det flere steder ses, at der har været utætheder gennem tiden. Disse bør undgås ved jævnligt tilsyn med tagnedløbene.



Enkelte tagnedløb (nederste 2 meter) er helt tæret. Disse er udført i støbejern, og de er i meget ringe stand. Bør skiftes.



Yderligere eksempel på ringe tagnedløb.



Ventileringen af tagrummene virker godt. Her ses ventileringen ved tagfoden.



Mange skjolder efter gamle vandskader. Disse er fra før etableringen af Decra oven på skifereternitten.



Blik gennem gitterspær.



Her er udført udmærket lys og gangbro på lofterne.



Her er generelt smalle gangbroer i loftsrummet som virker efter hensigten. Enkelte steder kunne ønskes bedre adgangsforhold.



Ventilationskanal fra hver lejlighed. Den enkelte lejlighed har eget naturligt aftræk. Se afsnit ventilation.



I enkelte opgange er udført centralt sug fra motor i loftsrummet. Dette anbefales generelt, da det vil give et bedre indeklima.



Foto af gangbro m.v.



Ved monteringen af Decrataget er flere eternitplader ødelagt. Dette har dog ingen praktisk betydning nu.



Enkelt sted mod gården er isolering lidt vådt, grundet manglende taghætte (Venediggade). Denne bør monteres ved næste lejlighed, hvor der er en lift på ejendommen.



Tagrender på gårdskure på Korsikagården trænger meget til rensning.



Tagvinduer synes generelt i god stand. Det var vanskeligt at komme til flere vinduer grundet manglende gangbroer.



Ødelagt eternittag (fra monteringen af Decra). Ingen praktisk betydning nu.



Tagfladen synes generelt i god stand med ringe risiko for fygesne. Her er dog enkelte steder hvor fygesne kan finde vej. Disse steder bør eftergås.

02. Kælder og fundering

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Der er fuld kælder under hele bebyggelsen. Der er in-situ støbte betongulve i kælderen. Besigtigede gulve har rå betonoverflader bortset fra vaskekældre, hvor der er klinker. Her er støbte sokler med pudset overflade.

OBSERVATION

Der er generelt en god luft i kælderen, men målinger viser at flere vægge er opfugtede grundet et relativt højt grundvandsspejl, og her er synlige fugtskjolder på betongulvet flere steder. I boilerrum er der noget opfugtet gulv (se nedenfor).

Ud over fyrkælderen bliver kælderen generelt anvendt til kælderrum til beboerne samt vaske- og tørrekælder.

Mange overflader i den fælles del af kælderen trænger til nogen vedligeholdelse. I forbindelse med evt. maling af væggen må der kun anvendes kalk eller åndbare malerprodukter, da der ellers med stor sandsynlighed vil opstå fugtproblemer.

Her er enkelte steder konstateret forskellige svampe i kælderen grundet den store fugtpåvirkning. Se foto længere nede i dette afsnit. Denne fugtpåvirkning skal minimeres og svampene/skimmel skal undersøges nærmere og fjernes.

Enkelt steder står der effekter i gangarealer. Disse bør fjernes af den enkelte andelshaver.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
02.01 Mindre oprydning i kælder m.v. (foretages af den enkelte andelshaver).	D		
VEDLIGEHOLD			
02.02 Løbende eftergang af overflader i kælder.	V	2	40.000
02.03 Svampeundersøgelser i kælder (flere steder)	V		30.000
02.04 Etablering af bedre ventilering i kælder Korsikavej 8	V		30.000
02.05 Eftergang af pudsede sokkel	V	5	15.000
02.06 Undersøgelse af utæt kloak, samt udbedring (Palermovej 19)	V		15.000
02.07 Udskiftning af ødelagte mursten (ved sokkel) grundet salt.	V	10	75.000
02.08 Støbning af ny kældertrappebud (se foto)			25.000
02.09 Bevægeføler på lys i kælder samt demontering af gamle installationer (se afsnit 17)			
02.10 Varmekælder, pumper m.v. se afsnit 11	V		

FORBEDRINGER

02.11	Evt. etablering af flere pumpesumpe, så meget fugt i kælderen undgås.	F	50.000
02.12	Etablering af højt vandlukke på gulvafløb.	F	50.000



Sokler er generelt i pæn stand. Her er dog enkelte afskalninger som bør udbedres.



Mindre forvitret sokkelpuds i baggården på Milanogården.



De nederste skifter på murværk er mange steder ødelagt af salt.



Kælderskakte og afløb skal holdes frie for blade og skidt, så der ikke opstår vandindtrængning i bygningen. Alger bør afrenses på belægninger (specielt på trapperne).



Her ses ligeledes ødelagte mursten grundet saltpåvirkning. Disse bør skiftes. (Korsikavej)



Revnet kældertrappebund bør udbedres.



Eksempel på lyskasse som er i pæn stand.



Kældergulv er flere steder opfugtet. Grundvand står meget højt.



Mulighed for sænkning af grundvand lokalt kan overvejes.



Niveauspring i kælder.



Fugt trænger i visse tilfælde op i træværk til kælderrummene. Hvis denne påvirkning fortsætter vil der komme svamp.



Svampeangreb på både træværk og murværk. Her ses svampe i kælderen Korsikagården.



Samme angreb som forrige foto.



Opfugtet sokler i kælder (Flere steder).



Samme svampetype som tidligere foto. Skal undersøges nærmere.



Svampeangreb på kælderør, samt meget ildelugtende rum omkring Korsikavej 8. Dette skal undersøges nærmere og udbedres. Der skal samtidigt etableres bedre ventilation.



Svampeangreb som forrige foto.



Fugt trænger højt op i væggene flere steder.



Kælder ved Venedigvej er ligeledes fugtig, dog ikke i samme grad som vist på forrige foto.



Opfugtet murværk.



Pumpesump i Milanogården. Det skal undersøges, om denne er i funktion samt overvejes om der skal etableres yderligere så fugten fra kældergulvene kan minimeres.



Ved kraftigt regnvejr er det oplyst fra viceværten, at der på dette sted (kælder Palermovej 19) kommer meget vand ind. Årsag skal undersøges nærmere. Grundet høj fugtighed i gulv og væg, kan årsagen være utæt kloak under gulv på dette sted.



Mulighed for aftapning af vand (Venedigvej)



Der er 1 fyrekælder i hver ejendom. De er renoveret for ca. 30 år siden. Her eksempel på behov for nogen vedligeholdelse.



Mange installationer i kælder mangler isolering. Der er muligvis konstateret asbest. Her ses eksempel på bånd med navnet asbest på mange af rørene.



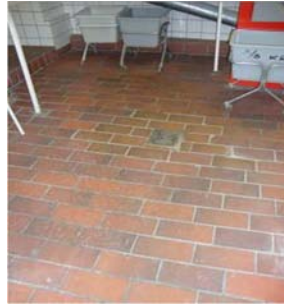
Her er skjolder efter tidligere utætheder på installationerne, men der er ikke konstateret nogen utætheder på gennemgangen.



Her er 4 vaskekældre i ejendommen. De er generelt i pæn stand. Her er klinker på vægge og gulve.



Ejendommen har tørrerum i kælder, som er forsynet med mekanisk udsugning. Det skal løbende sikres at udsugning virker.



Gulv afløb i vaskekælder. Det kan generelt anbefales, at gulv afløb i kælder forsynes med højt vandslukke, så et tilbageløb fra kloakker undgås.



Installationer i vaskekælder ser generelt i pæn stand.



Installationer bag maskiner



Faldstammer gennem vaskkælder er i nyere stand.



Rygning på fællesarealer bør generelt overvejes, da der ved rygning/ild er risiko for brand.



Eksempel på vandmåler i vaskekælder.



El tavle i en vaskekælder. Syner i god stand.



Belysning på fælles arealer bør generelt eftergås, da der kan være en besparelse ved udskiftning. Som nævnt i EMO-rapport bør der etableres bevægelys i alle kældre.



Cykler/køleskabe m.v. må ikke henstilles til fælles gangarealer. Dette bør fjernes af den enkelte ejer med det samme.



Såfremt at installationer m.v. ikke længere er i brug, bør disse demonteres.



Gamle el-installationer som ikke længere er i brug, bør fjernes. Varmekældre og tekniske installationer i øvrige se under afsnit 11 til 17.



Vaskesystem i kælder.

03. Facader

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Facaderne fremstår i frilagte røde mursten og er generelt i acceptabel stand.

Her skal dog forventes nogen løbende vedligeholdelse med frostsprængte mursten samt forvitrede fuger.

Der er ensartede altaner på begge ejendomme.

Vinduer, sålbænke m.v. se under vinduer.

OBSERVATION

Nogle studsfuger er i dårligere stand, og disse bør løbende eftergås. Her er ligeledes nogle mursten som har ødelagt overflade, med risiko for opfugtning af vand i facade til følge. Hvor der opstår fugtgener anbefales en udskiftning af disse sten. Der er ligeledes en del mursten (primært nederste skifter og ved indgangsdøre) som er blevet beskadiget af salt gennem årene. Man bør være varsom med saltning af fortov m.v. nær facaden og ved indgangspartier.

Sokler er generelt udført i mursten. Se under afsnit 02.

Der er nogle skader på murværk, hvor der arbejdes med container m.v. Se foto nedenfor samt afsnit 07.

Graffiti bør generelt fjernes løbende, men der er p.t. ikke meget graffiti på ejendommene.

Skader på murværk bør generelt udbedres og skruer m.v. fra gamle installationer bør fjernes.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
03.01 Rensning af graffiti.	D	0,5	5.000
VEDLIGEHOLD			
03.02 Løbende vedligeholdelse af fuger, frostsprængninger m.v.	V	1	75.000
03.03 Montering af diverse riste i facaden.	V		25.000
03.04 Demontering af diverse installationer, som ikke længere er i brug samt reparation af facaderne.	V		150.000
03.05 Reparation af ødelagte mursten m.v., containergården på Korsikagården samt baggården i Milanogården.	V		50.000
03.06 Ny mørtelfuge mellem ejendomme på Venedigvej.	V		20.000
03.07 Eftergang af ødelagte mursten samt plugs m.v. i facaden.	V		75.000
03.08 Udskiftning af dårlig murkroneafdækning i baggården. Milanogården	V		10.000
FORBEDRINGER			
03.09 Overveje mulig vandafvisning ved altaner, så murværk ikke bliver opfugtet.	F		



Korsikagården med Milanogården i baggrunden.



Milanogården set fra Palermovej.



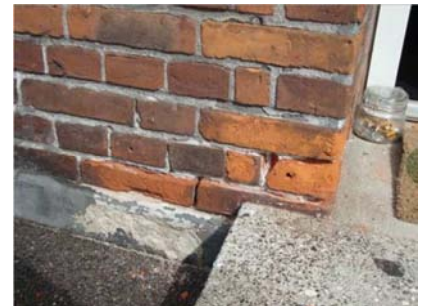
Ved Venedigvej 13, er der målt partielt højere fugt i områder på indvendig side af væg. Dette skyldes ødelagte studsfiger samt forvitret overflade af mursten.



Dårlige studsfiger bør udbedres.



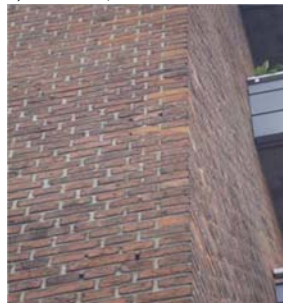
Eksempel på ødelagt overflade af mursten, som bør skiftes.



Ødelagt mursten grundet saltpåvirkning ved indgangsparti.



Nederste skifter er generelt meget ødelagt grundet høj saltpåvirkning. Se også afsnit 2.



Hjørner på ejendommen er generelt udsatte, og her skal påregnes nogen eftergang af fuger samt udskiftning af mursten.



Ventilering gennem facaden bør afsluttes med en rist.



Riste i facaden mangler flere steder. Her eksempel fra Strandlodsvej.



Ved udskiftning af mursten og eftergang af fuger, skal det i videst muligt omfang sikres, at samme fugemateriale anvendes.



Som forrige foto.



Ligeledes eksempel hvor der mangler rist i facaden, Strandlodsvej.



Der er p.t. ikke meget graffiti på ejendommene. Her er dog et eksempel.



Ødelaget mursten i containergården på Korsikagården.



Her ses manglende studsfuger samt dårlig reparation af mursten.



Gamle til installationer m.v. som ikke længere anvendes, bør fjernes fra facaden.



Ligeledes ødelagte mursten i forbindelse med containergården på Korsikagården.



Her er affaldsskaktsystem. Affaldsskaktene er primært på altanerne. I enkelte dele af komplekset er de i opgangen.



Denne murkrone/afdækning af murværk er i ringe stand. Og skal i løbet af nogle år udskiftes.



Murværk og hjørnejern er delvist ødelagt og bør udskiftes. (baggården Milanogården)



Hjørnejern er forvitret ved port og bør skiftes.



Facader og døre i port er noget ramponeret grundet transport med container (se afsnit portrum)



Defekte mursten i facaden bør udskiftes.



Renselemme er muret til.



Kabler for telefon/edb, som ikke længere er i brug bør fjernes.



Mørtelfuge mellem Milanogården og naboejendom er nedbrudt. (Venedigvej). Denne bør omfuges.



Dårligt udført støbearbejde. Kun kosmetisk betydning.



Murværk bag cykelstativer er flere steder i ringe kosmetisk forfatning. Gamle plugs m.v. bør fjernes og fuger samt mursten eftergås.



På murværk ved siden af/under altanerne ses tydelig markering af gentagende vandpåvirkning af facaden. Løsning på udbedring bør overvejes.



Eksempel på ødelagte mursten som bør skiftes.



Vedr. altaner ser afsnit 18.



Fuge under vindue er i ringe stand og bør udskiftes. Milanogården.

04. Vinduer

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Vinduer og altandøre i ejendommene er alle udskiftet omkring 1995, vinduer er udført i en træ/alu-konstruktion.

I forbindelse med vinduesudskiftningen, er sålbænke ligeledes uskiftet.

Det forventes, at der kommer en del punkterede ruder fremadrettet, men ellers ingen større vedligeholdelse på vinduerne.

OBSERVATION

Vinduerne er generelt i god stand, og kan holde mange år endnu. Der skal forventes udgifter til udskiftning af punkterede ruder, hvilket givet vis vil være en stigende udgift de kommende år.

Gummifuger er i pæn stand, men det forventes, at de skal udskiftes indenfor de næste 10 år.

Enkelte vinduer mangler stormkrog. Se øvrige bemærkninger neden for.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
04.01 Løbende eftergang af vinderne (i lejlighederne er det beboerne selv)	D	1	5.000
VEDLIGEHOOLD			
04.02 Udskiftning af punkterede ruder (forventet stigende beløb over årene)	V	1	20.000
04.03 Løbende vedligeholdelse i øvrigt.	V	1	15.000
04.04 Generel udskiftning af bløde fuger omkring vinderne	V	15	1.000.000
04.05 Eftergang og om nødvendigt udskiftning af enkelte sålbænke	V		50.000

FORBEDRINGER

Ingen bemærkninger.



Vinduer er udført i en træ/alu-konstruktion og er monteret omkring 1995.



Gummifugerne er generelt i pæn stand, men skal dog forventes udskiftet inden for de næste 10 år. Her er eksempel på dårlig fuge i hjørnesamling.



Kraftigt udtræk af harpiks fra karmtræ.



Under denne sålbænk er der en ringe fuge som skal skiftes. Se afsnit 03.



Her er direkte adgang til konstruktionen under sålbænk. Dette bør udbedres, da det både kan give fugt i konstruktionen samt trækgener i lejligheden. Milanogården



Kældervinduer er i god stand og efterfugtet med gummifuger.



Stormkrog mangler. Korsikavej 8.

05. Døre og indgangspartier.

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Indgangspartier og øvrige dørpartier til ejendommenes trappeopgange er udført i en trækarm. Ved hoveddøre er der dørtelefonanlæg.

Kælderdøre er trædøre, ligeledes i pæn stand.

OBSERVATION

Indgangspartier og fælles adgangsdøre er udført i træ, og fremstår med let vedligeholdet overflade. Dørkarmene trænger i noget omfang til maling (se foto nedenfor). Bagdøre er malede trædøre, og fremstår pæne. Løbende eftergang og justering/udskiftning af dørpumper samt maling af dørpartier skal forventes.

Der er løbende vedligeholdelse af dørtelefonen.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
05.01	D	1	20.000
VEDLIGEHOOLD			
04.02	V	8	35.000
04.03	V	1	20.000
04.04	V		20.000

FORBEDRINGER

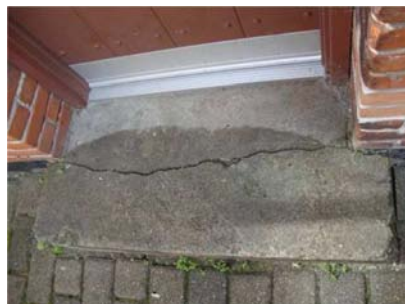
Ingen bemærkninger.



Indgangsdøre er generelt i pæn stand. Træværk bør males hvert 6.-7. år.



Kælderdør i god stand.



Enkelte indgangspartier har trappesten der er revnet. Disse bør udbedres/skiftes.



Der er samtaleanlæg ved alle indgangsdøre. Disse er i god stand og kræver kun vedligeholdelse i tilfælde af fejl på anlægget.



Fuger ved dørpartier bør efterses.

06. Trapper

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Der er 27 hovedtrapper i bygningen. Trappeløb er med støbte trapper med terrazzo på trappeløb. Balustre er lodrette og udført i jern. Håndliste er lakeret. Vægge er pudsede og malet. Der er ingen elevator i opgangene.

OBSERVATION

Hovedtrapperne fremstår generelt ens og malermæssigt nyistandsatte.

I enkelte opgange pågår malerarbejdet stadig, men om få uger er alle opgange i ens malermæssig stand.

Vinduerne i trappeopgange er træ/alu-vinduer som i beboelseslejemålene i den øvrige ejendom.

Vægge er pudsede vægge med en malet overflade. Se nærmere på foto nedenfor.

De gamle lystændinger på trappeopgangen forefindes stadig, men er ikke længere i brug. Der er automatisk tænding af lys med bevægelsesføler.

Malermæssigt forventes ingen større udgifter i trappeopgangene de kommende 15 år. Mindre pletreparationer skal dog forventes.

Terrazzobelægningen har nogen skader, og disse bør udbedres.

Generelt må der ikke opmagasineres effekter på trappeopgangen, af hensyn til brand og flugtveje.

DRIFT

Ingen bemærkninger.

VEDLIGEHOLD

	Type	Interval	Pris i kr.
06.01 Diverse mindre reparation / eftermaling samt mindre pletmaling.	V	1	40.000
06.02 Renovering af terrazzobelægningen	V	10	100.000
06.03 Evt. injicering i bunden af trappeopgangene (ved fugtindtrængning)	V	2	20.000
06.04 Fjernelse af gamle kontakter som ikke anvendes længere (ej prissat)			

FORBEDRINGER

Ingen bemærkninger.



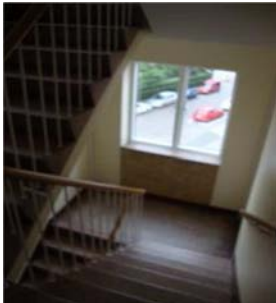
Trapper er generelt i ens pæn stand. Støbte trappeløb med terrazzooverflade.



Opgang til loftsrums.



Adgang til loftsrums Venedigvej 13. Der må ikke opbevares indbo på fællestrapper af hensyn til brand og flugtvej.



Vinduesplaceringen er forskellig i opgangene. Under vinduer er flisebeklædning i god stand.



Håndlister er lakerede og balustre er malet rundjern.



Trappeløb er terrazzo med nogle skader.



Enkelte steder er terrazzoen slidt.



Trappforkanter har nogle skader efter ind og udflytninger i ejendommen.



Enkelte steder, som her Palermovej 19, er terrazzoen revnet/afskallet og bør udbedres.



I indgangspartierne er der klinker på vægbrystningerne.



Der er ligeledes klinker på nederste del af væggene til kælderen. Er generelt i god stand.



Entredøre er lakerede og fremstår generelt i acceptabel stand.



Brystning under vinduer med klinkebeklædning.



Der er lovpligtigt postkasseanlæg i alle opgangene.



Korsikavej 8 er ikke istandsat endnu, men skal til at pågå nu (2011).



I opgange hvor underside trappeløb ikke er istandsat ses krakeleringer af maling. (Bliver istandsat nu 2011).



Der er smal passage op gennem ejendommen mellem trappeløbene.



Enkelte klinker mangler, men generelt er klinkerne på væggen i god stand.



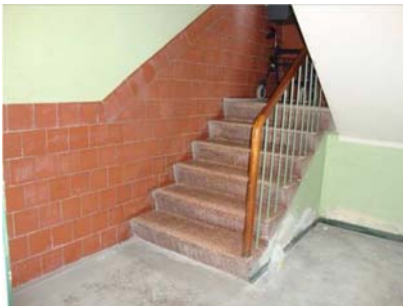
I bunden af trappeopgangen ses tydeligt, at der er større fugtpåvirkning. Her males med speciel, åndbar maling.



Skjold i bunden af trappeopgang. Udviklingen skal holdes under observation, da det kan være at der skal gøres tiltag for at holde fugten væk (evt. injicering).



Cykler bør generelt ikke opbevares i trapperummet.



Trappe som ikke er istandsat endnu, men skal til at pågå.



Gamle kontakter i istandsatte opgange er ikke demonteret.

07. Portrum

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Her er portrum til baggården på begge ejendomme.
Portrummene har murstensvægge som den øvrige ejendom og pudsede loft.

OBSERVATION

Portrummet giver adgang til baggården for begge ejendomme.
Portrummet er generelt noget medtaget pga. transport med container. Der har tidligere været udskiftet mursten i portrummet på Korsikagården, men syner stadige noget ramponeret.
Muligheden for etablering af værn for bygningen bør overvejes.

DRIFT

Ingen bemærkninger.

VEDLIGEHOLD

	Type	Interval	Pris i kr.
07.01 Eftergang af loftspuds i portrum	V	10	5.000
07.02 Eftergang af skader på murværk samt etablering af yderligere værn.	V		40.000
07.03 Eftergang og maling af døre i portrum.	V	10	5.000

FORBEDRINGER

Ingen bemærkninger.



Tydelige aftegninger efter transport med containere i porten på Korsikagården.



I den ene side er etableret fender som værn. Denne løsning er bedre end blot at udskifte mursten.



Porten til baggården virker robust og er i god stand.



Porten til Milanogården er i samme stil.



Her er ligeledes monteret fender på murværk for at afværge de værste skader fra containerne.



Murværk i porten er noget medtaget, ligesom hjørnejern forinden er tæret af salt.



Pudsafskalninger i loftet i portrummet har arealer, hvor det er defekt og bør udbedres. (Milanogården)



Her er ligeledes løse pudsområder ved overgangen til murværk (loftet i portrum på Milanogården).

08. Etageadskillelse

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Etageadskillelsen er generelt kun besigtiget fra kælderen.

OBSERVATION

Der er ikke foretaget besigtigelse i etageadskillelser, men fra kælderen er det et par steder konstateret, at der har været fugtgennemtrængninger.

Det oplyses fra viceværten, at der jævnligt at problemer med vandgennemtrængninger i baderum, grundet manglende vådrumssikring generelt.

I forbindelse med reovering af lejlighederne skal vådrumsreglementet overholdes. Der kan med fordel laves en registrering af alle baderummene, hvilket dog vil kræve en del timer og koordinering.

DRIFT

Ingen bemærkninger.

VEDLIGEHOLD

	Type	Interval	Pris i kr.
08.01 Løbende akut vedligehold, indtil der er skabt overblik over løsningsmuligheder.	V	1	100.000
08.02 Registrering af alle vådrum og finde årsagen til fugt gennem etagedæk. Anslået	V		100.000

FORBEDRINGER

08.03 Udbedring af vådrumsproblemet i baderum (ej prissat – kan være den enkelte andelshaver)			
08.04 Efterisolering af etageadskillelse over port i henhold til EMO-rapport	F		15.000

LOVKRAV

Ingen bemærkninger.

09. WC og Bad

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Badeværelser er i varierende stand og er generelt ikke besigtiget. Badeværelse vedligeholdes af den enkelte andelshaver.

Etagedækkene er omtalt i afsnit 08.

OBSERVATION

Badeværelser er generelt ikke besigtiget i lejlighederne, men det oplyses, at der generelt er udfordringer vedrørende vådrumssikringen i badeværelser.

Stigstreng og faldstammer er flere steder inddækket af rørkasse. Er generelt ikke besigtiget.

Der er oprindeligt separat naturligt aftræk fra hver lejlighed, men flere steder er der etableret nedsænkede lofter med dårlig ventilering til følge. Se afsnit ventilation.

DRIFT

Ingen bemærkninger.

VEDLIGEHOLD

09.01 Vedligeholdelse foretages af den enkelte ejer.

09.02 Faldstammer og stigstreng, se under disse afsnit.

09.03 Gulve, etagedæk, se under afsnit 08, etageadskillelse.

09.04 Vedligeholdelse af gårdtoilet.

Type	Interval	Pris i kr.
V		
V	4	5.000

FORBEDRINGER

Ingen bemærkninger.



Gårdtoilet i Korsikagården er i rimelig stand.



Belysning på gårdtoilet mangler kuppel.

10. Køkken

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Køkkener er i varierende stand og er generelt ikke besigtiget. Køkkener vedligeholdes af den enkelte andelshaver. En del køkkener har ingen aftræk i forbindelse med komfur, hvilket kan være meget uhen-sigtsmæssigt i forhold til opfugtning af lejlighederne.

OBSERVATION

Enkelte lejligheder (køkkener) er besigtiget. De er i varierende stand og vedligeholdes af den enkelte andelshaver. Faldstammer og stigstrengene er generelt i god stand. Der har været foretaget udskiftning af faldstammer og stigstrengene i stort omfang. Enkelte mangler endnu.

DRIFT

Ingen bemærkninger.

VEDLIGEHOOLD

10.01 Vedligeholdelse foretages af den enkelte ejer

Type	Interval	Pris i kr.
------	----------	------------

V		
---	--	--

FORBEDRINGER

Ingen bemærkninger.

11. Varmeanlæg

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Ejendommens varmeanlæg er forsynet via fjernvarme. Installationerne er i fyrekælder, og der er en fyrekælder til hver ejendom. Fyrrummene med fjernvarme er udført i 1981.

OBSERVATION

Varmeanlægget fremstår generelt i acceptabel stand, og afmærkningen ved boilerummet er god.

Der er løbende udskiftning af ventiler samt renovering af installationerne i kælderen. En del eftergang samt efterisolering af varmerør anbefales (asbest).

Det anbefales at boilerummene og deres komponenter gennemgås generelt for en mulig besparelse på udskiftning af ventiler m.v.

Gulvafløb bør udskiftes til en model med højt vandlukke.

Det er fra vicevært oplyst, at der skiftes ca. 10 - 15 radiatorer (1 strengs varmeanlæg).

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
11.01 Rensning af varmtvandsbeholder og veksler m.v.	D	1	20.000
VEDLIGEHOLD			
11.02 Løbende vedligeholdelse af varmeanlæggene, inkl. udskiftning af tærede radiatorer.	V	1	125.000
11.03 Gennemgang og efterisolering af ødelagt isolering på varmerør og ventiler.	V		30.000
FORBEDRINGER			
11.04 Gennemgang af varmecentralernes komponenter med en mulig energibesparelse til følge.	F		10.000
11.05 Efterisolering af hovedvarmefordelingsrør (retur) i kælder i henhold til EMO-rapport.	F		30.000
11.06 Efterisolering af sidegren (retur) i kælder i henhold til EMO-rapport.	F		35.000



Der er 1 boilerum i hver ejendom. Afmærkninger på diverse fremtræder overskueligt.



Veksler m.v. anbefales renses årligt.



Flere rør og ventiler mangler isolering. Her ses lille rør som ikke er isoleret (foran det store).



Her er jævnligt oversvømmelser i henhold til viceværten. Højt vandslukke i gulvafløb anbefales.



Faldstammer er generelt i god stand.



Varmtvandsbeholdere er fra 1981.



Flere ventiler m.v. mangler isolering.



Ligeledes ventiler og bøjninger som ikke er isoleret.



Nærbillede af ventil som ikke er isoleret.



Mange varmerør i kælderen mangler isolering.



Ligeledes rør som mangler isolering.



Her er mærkater med asbest. Der skal tages højde for asbest, når rør skal efterisoleres.



Flere rør som ikke er isoleret.



Rørinstallation i tagrum er godt isoleret.

12. Afløb

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Afløbsinstallationerne er generelt i henhold til viceværten udskiftet sammen med stigstrengene løbende siden 1993. De sidste (Korsikavej 2 og Milanovej 8A) bliver udskiftet nu.

OBSERVATION

Afløb er kun besigtiget i begrænset omfang, da installationerne generelt er skjult i rørkasser. I kælderen er afløbene besigtiget, og disse er generelt i god stand. Der forventes ingen større vedligeholdelse når de sidste afløb er skiftet.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
12.01 Løbende vedligeholdelse i form af rensning af faldstammer m.v.	D	1	25.000
VEDLIGEHOLD			
12.02 Løbende vedligeholdelse af faldstammer.	V	2	15.000

FORBEDRINGER

Ingen bemærkninger.



Faldstammer er, i henhold til vicevært, udskiftet siden 1993. De sidste (Korsikavej 2 og Milanovej 8A) udskiftes nu.



Her ses faldstamme i god stand.



Her er ligeledes faldstammer af ældre dato. I henhold til vicevært er det nært forestående at de sidste faldstammer bliver skiftet.



Der forventes ingen større udgifter til faldstammer de kommende mange år.



Faldstammer er generelt udført med rottesikringer. På dette sted kommer der vand ved kraftige regnskyl. Muligt at rør i gulv er utætte (se afsnit 02.06).



Udluftninger i tagrum er ligeledes i pæn stand.

13. Kloak

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Kloakker er ikke en del af gennemgangen, men det er oplyst, at der p.t. ikke er problemer i forbindelse med kloakkerne.

Der er jævnligt problemer med oversvømmelser i dele af kældrene, hvorfor højt vandlukke på gulvafløb anbefales (se afsnit 02).

OBSERVATION

Kloakkerne er ikke besigtiget, men belægninger og brønde i gården er meget jævne, hvorfor der ikke p.t. er belæg for at tro, at der er problemer. Det anbefales, at der laves en Tv-inspektion af kloakkerne hvert 15. år.

Højt vandlukke i kælderen anbefales, såfremt dette ikke allerede er monteret.

Det er vigtigt, at riste og sandfang holdes frie for blade m.v., da disse ellers kan medføre større følgeskader.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
13.01 Løbende vedligeholdelse af sandfang m.v. (kan foretages af viceværten).	D		
VEDLIGEHOOLD			
13.02 Tv-inspektion af kloakker.	V	15	60.000
13.03 Løbende vedligeholdelse af kloakker og brønde.	V	5	30.000
FORBEDRINGER			
13.04 Etablering af højt vandlukke på afløb i kældergulv. (se afsnit 02)	F		



I forbindelse med nedfaldsskaktene er der gulv afløb.



Nyere rist (Milanogården)



Udvendig vandhane med tilhørende kloakrist.



Belægninger er generelt pæne, jævne, hvorfor det formodes at kloakker ikke er utætte.



Ligeledes pæn belægning med kloakrist. (Korsikagården)



Som forrige foto, blot Milanogården.



Ligeledes baggården på Milanogården.

14. Vandinstallation

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Vandinstallationerne er besigtiget i begrænset omfang, da kun få lejligheder er besigtiget, og de fleste vandrør i kælderen er isoleret.

OBSERVATION

Installationerne er primært besigtiget i kælderen, og syner i varierende stand. Partiel udskiftning kan forventes. Vandinstallationen bør generelt være isoleret.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
14.01 Løbende drift/vedligeholdelse af fælles vandinstallationer (rensede perlator m.v.)	D	1	5.000
VEDLIGEHOLD			
14.02 Partiel udskiftning og vedligeholdelse af installationen.	V	1	15.000
FORBEDRINGER			
14.03 Isolering af brugsvandsstigsstrenger i henhold til EMO-rapport.	F		90.000



Der er flere udvendige vandinstallationer. (Her Milanogården)



Gammel installation bør fjernes.



Her er ligeledes udvendig vandinstallation.



Eksempel på vandmåler i kælder.



Der er ligeledes vandmåler i vaskeskældre.



Ved fyrrum i Korsikagården er der udslagsvask.

15. Gasinstallation

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Der er oprindeligt gasinstallation til hver lejlighed (er ej besigtiget).

OBSERVATION

Der forventes ingen større udgifter til foreningen i forbindelse med gasinstallationen, da den varetages af den enkelte andelshaver.

Det er oplyst at ca. 25 % af ejendommene er gået over til el i stedet for gas. På sigt skal det overvejes, om der er kapacitet nok i ejendommene, eller om der kan købes flere AMP og udvide el-installationen.

DRIFT

Ingen bemærkninger.

VEDLIGEHOLD

Ingen bemærkninger.

FORBEDRINGER

Ingen bemærkninger.

Type	Interval	Pris i kr.
------	----------	------------

16. Ventilation

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Kun enkelte lejligheder er besigtiget. Der er oprindeligt naturligt aftræk fra hver lejlighed (nogen har etableret mekanisk ventilation i sin egen lille aftrækskanal).

I enkelte opgange er der etableret centralt sug som er i loftsrummet.

Taghætter gennem tag er udført i zink.

OBSERVATION

Der er generelt naturligt aftræk fra badeværelser og køkkener. I en enkelt opgang Palermovej 19, er der centralt sug på loftet.

Det anbefales generelt at få udført centralt sug fra alle badeværelser (sug placeret i loftsrummet).

Rørføringen bør jævnligt renses (alt efter behov, ca. hvert 8. år).

Nogen lejligheder har etableret nedsænket loft i badeværelset, hvilket har forringet ventilationsmulighederne. Her bør der etableres mekanisk udsugning for at opretholde et godt indeklima.

Flere steder er det konstateret, at aftrækskanaler i loftsrum er ødelagt med risiko for fugt i tagrummet til følge. Disse bør lukkes.

Ved besigtigelse er det bemærket, at en taghætte for ventilering af tagrum, mangler.

DRIFT

Ingen bemærkninger.

VEDLIGEHOLD

	Type	Interval	Pris i kr.
16.01 Rensning af aftrækskanaler	V	8	100.000
16.02 Løbende vedligeholdelse af udsugningsanlæg.	V	1	5.000
16.03 Eftergang af ødelagte aftrækskanaler.	V		60.000

FORBEDRINGER

16.04 Etablering af centralt sug fra alle baderum (ej prissat i rapporten)	F		
--	---	--	--



Taghætter gennem tag er udført i zink. De syner i god stand.



En taghætte for ventilering af tag mangler og skal genmonteres.



Aftrækskanal fra naturlig ventilation.



Centralt udsug i opgang Palermovej 19. Dette anbefales i alle opgange.



Udsugningsanlæg i Palermovej 19.



Naturlige aftrækskanaler er mange steder konstateret utætte, med risiko for fugt i tagrum til følge. Skal udbedres.



Mekanisk ventilering af vaske- og tørrerum.



Automatik for udsugning fra Palermovej 19.

17. El og mekaniske anlæg

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Fælles el-installationer er i varierende stand. Det anbefales generelt, at der bliver lavet en gennemgang på den fælles el-installation samt at alle installationer, som ikke længere er i brug, demonteres.

OBSERVATION

El-installationer synes umiddelbart i acceptabel stand, men ud fra lovkrav, som er gældende fra 01.01.2007, anbefales det, at el-installationerne gennemgås af autoriseret el-installatør for evt. mangler eller ulovligheder.

Ejendommens el-installationer bør kontrolleres af en el-ingeniør eller aut. installatør.

Der er flere steder i ejendommene hvor ældre installationer, som ikke længere er i brug, kun delvist eller slet ikke er demonteret.

Installationer og kabler, som ikke længere er i brug, bør demonteres helt.

Jf. Stærkstrømsbekendtgørelsen afsnit 8 gælder det fra 01.01.2007, at der er krav om supplerende beskyttelse i form af HFI eller HPFI i eksisterende installationer.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
17.01 Løbende vedligehold af el/udskiftning af pærer m.v.	D	1	10.000
VEDLIGEHOLD			
17.02 Eftergang og vedligeholdelse af el-installationerne	V	1	30.000
17.03 Demontering af gamle installationer m.v. (trappeopgange er ikke indeholdt i prisen).	V		100.000
FORBEDRINGER			
17.04 Etablering af bevægeføler i kælderarealer i henhold til EMO-rapport	F		50.000
LOVKRAV			
17.05 Det anbefales, at el-installatør gennemgår ejendommens tekniske installationer og tilser, at der er HFI eller HPFI-relæer i henhold til gældende regler en			



Ventilationsanlæg Palermovej 19, er omtalt under ventilation.



Ældre anlæg som muligvis ikke længere er i brug. Såfremt det ikke anvendes, bør det demonteres.



Antenne og paraboler er i følge oplysninger ikke længere i brug. Såfremt dette er korrekt, bør de demonteres.



Det anbefales, at el-installatør gennemgår ejendommenes tekniske installationer og tilser, at der er HFI eller HPFI-relæer i henhold til gældende regler.



Foto af Recu anlæg.



Ur til styring af installation (ikke identificeret ved gennemgangen).



Defekt kontakt skal skiftes.



Gamle sikringsgrupper, som ikke er i brug, bør fjernes.



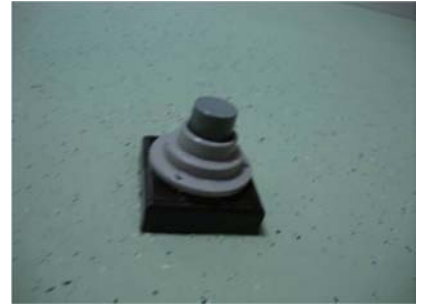
Som forrige foto.



Løst kabel over vindue bør fastgøres korrekt såfremt at det er i brug.



Gamle installationer på facader som ikke længere er i brug bør fjernes (er med i afsnit 03)



Installationer, som ikke er i brug på trappeopgange, burde være fjernet.



El-tavle i vaskekælder i god stand.



Belysning i kælderen anbefales udskiftet i henhold til EMO-rapport.

Kabler til radio, Tv, dørtelefon samt internet.

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

I 2003 blev der installeret et "PDS-net" med forbindelse fra alle lejligheder til 3 krydsfelter. Der blev installeret 4 kabler til hvert stik i lejlighederne. (DELCOM). Dette giver mulighed for tilslutning af radio (coax), Tv (coax), dørtelefon (PDS) og internet (PDS).

OBSERVATION

Kablerne i kældrene bør gennemgås. De aflastes ikke alle sammen, idet skruer er gået fri af loftet. Dokumentation for sammenhæng mellem stik i lejlighed og tilslutning i krydsfelt mangler. Kablerne er gennem tiden også blevet angrebet af rotter. Dokumentation og reparation af kabler bør foretages ved fx en gennemmåling af anlægget.

	<i>Type</i>	<i>Interval</i>	<i>Pris i kr.</i>
DRIFT			
Ingen bemærkninger.			
VEDLIGEHOLD			
17.06 Akut gennemgang af aflastning	V		10.000
17.07 Dokumentation	V		200.000

FORBEDRINGER

Ingen bemærkninger.

Krydsfelter

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

I 2003 blev der installeret et PDS- net med forbindelse fra alle lejligheder til 3 krydsfelter i kælderen.

OBSERVATION

Krydsfelterne er i dårlig stand og trænger til en grundig rengøring, maling m.v. Udluftningen bør også kontrolleres, idet der kan lugte af "brændt" elektronik. Der bør sørges for gode arbejdsforhold i rummene.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
Ingen bemærkninger.			
VEDLIGEHOLD			
17.08 Rengøring, maling m.v.	V		30.000
17.09 Ventilation kontrolleres	V		30.000
FORBEDRINGER			
17.10 Bord og 2 stole samt stikkontakt	F		10.000

Dørtelefon og telefoncentral

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Samtidig med at der i 2003 blev etableret PDS kabling til alle lejligheder, blev der også etableret et dørtelefonanlæg fra TCS samt en telefoncentral. TCS anlægget er koblet til telefoncentralen, så beboerne kan kommunikere med dette fra deres lejligheder.

OBSERVATION

Anlægget virker meget upålideligt. Fejl ”kommer” og ”går”. Et re-design bør overvejes (IP-Telefoni). Det bør være muligt at kontrollere TCS anlægget og telefoncentralen hver for sig.. Hermed ville grænsefladen til PARKNET være entydig.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
17.11 Dokumentation af TCS anlæg.	V		10.000
17.12 Dokumentation af telefoncentral.	V		10.000
17.13 Kontrol af anlæg.	V		100.000
FORBEDRINGER			
17.14 Nye kabler fra krydsfelt til gadedør.	F		?
17.15 Etablering af strømforsyning ved gadedør.	F		?
17.16 Dørtelefon via IP.	F		?



18. Øvrige ombygningsarbejder/bygningsdele

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Altandøre er med under vinduer i afsnit 04.

Altanerne er delvist omtalt under facader (afsnit 03). Der er ens altaner på begge ejendomme. Altanerne er udført med støbt betonbund og en lukket let konstruktion som sider.

OBSERVATION

Altanerne er generelt ikke besigtiget på nært hold, og der er ikke oplyst problemer med altaner. De fremstår i god stand.

Under afsnit 03 er det omtalt, at der løber noget vand fra altanerne og ind på facaden.

I stueplan er der 2 altaner/terrasser som er i ringe stand. Det vil være pænere for ejendommene, hvis disse terrasser fik udført sider på terrasserne i stil med de øvrige altaner (ud mod Palermovej)

DRIFT

Ingen bemærkninger.

VEDLIGEHOLD

Ingen bemærkninger.

FORBEDRINGER

18.01 Undersøgelse af, om det er muligt at lede vand væk fra facaden (ej prissat).

Type
Interval
Pris i kr.

F



Altaner fremstår i pæne i forhold til deres alder.



Altaner udført med betonbund.



En del skjolder under betonbunden. Det bør ved regnvejr observeres, hvordan vandet kommer på undersiden af altanerne. Det skal sikres, at vand ikke kommer gennem betonen.



Terrasse i stueplan er i ringe stand. Det vil pynte, hvis den fik samme sidebeklædning som altanerne.



Som forrige foto.

19. Private friarealer

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

De udvendige private fællesarealer består primært af arealerne rundt om ejendommene samt en baggård ved hver ejendom.

Herudover er der grønne arealer, som vedligeholdes af gartnerfirma.

Vejarealerne omkring ejendommene tilhører ligeledes ejendommene (fælles privatvej).

I baggårde er der flere små skure, herunder cykelskure, containerplads m.v.

OBSERVATION

Skurene i baggårde er generelt i god stand og vil primært kræve nogen oliering med tiden.

Belægninger er generelt i meget fin stand. Her er dog nogen algebegrøning på skyggefyldte arealer.

DRIFT

19.01 Beskæring og vedligeholdelse af grønne arealer (ej prissat i dette budget).

19.02 Fejning, opsamling af blade m.v. skal fjernes fra riste og brønde. (ej prissat i dette budget).

Type	Interval	Pris i kr.
------	----------	------------

D

D

VEDLIGEHOOLD

19.03 Oliering af skure m.v.

19.04 Løbende vedligeholdelse af skure m.v.

19.05 Rense belægninger for alger.

19.06 Eftergang af ujævn belægning (løbende).

19.07 Asfaltering og vedligeholdelse af belægninger (efter denne budgetperiode – ej prissat).

V

3

25.000

V

1

20.000

V

1

10.000

V

2

5.000

V

FORBEDRINGER

Ingen bemærkninger.



Cykelparkering i Korsikagården er i god stand.



Ligeledes cykelparkering samt mulighed for tørring af tøj udendørs.



Containergård, ligeledes i baggården i Korsikagården.



Baggården i Korsikagården set fra oven.



Anlæg foran Korsikagården set fra Strandlodsvej. Er pænt velholdt af gartnerfirma.



Cykelparkering på Korsikagården ud mod Palermovej. Belægninger er generelt i pæn stand.



Bed ud mod Palermovej.



Ligeledes bed ved Korsikagården ud mod Palermovej. Kantsten buler lidt, men i acceptabel stand.



Belægninger er generelt i god stand. Belægninger bør holdes frie for alger.



Haveanlæg på Milanogården er i pæn stand. Vedligeholdes af gartnerfirma.



Arealer omkring ejendommene er i flere tilfælde betegnet som brandvej, hvorfor der ikke må parkeres eller opmagasineres materialer på dette areal.



Der er en igangværende opgravning mod Strandlodsvej (2011).



Mindre haveanlæg ved Korsikagården mod Milanovej.



Belægninger er ligeledes i god stand ved Korsikagården mod Milanovej.



Containerplads i Milanogården.



Belægninger ved Milanogården er ligeledes i god stand.



Mindre bed ved containerplads på Milanogården.



Cykelparkering og containerplads ved Milanogården. Belægninger i baggården trænger til algerens.



Belægninger ved Milanogården er ligeledes i god stand.



Hegn ved haveanlæg buler lidt.



Belægninger ved Palermovej 19 synes som om der er lidt bagfald (meget ringe fald). Såfremt det er et problem, må løsning findes.



Belægninger ved Milanogården er ligeledes i pæn stand.



Haveanlæg på Milanogården vedligeholdes af gartnerfirma, er i pæn stand.



Mindre bede mod Palermovej er i ringere vedligeholdelsesmæssig standard. Det er muligvis enkelte andelshavers haver.



Belægninger mod Venedigvej er asfalt. Her er mindre krakeleringer, men holder nogle år endnu.



Her ses mindre reparation i asfaltbelægningen.

20. Byggeplads

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

OBSERVATION

Udgifter til stillads og lift er medtaget under de enkelte projekter.

DRIFT

Ingen bemærkninger.

VEDLIGEHOLD

Ingen bemærkninger.

FORBEDRINGER

Ingen bemærkninger.

Type
Interval
Pris i kr.