

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 201

Dato: September 2011

Revideret 27. august 2012 iht. bestyrelsens kommentarer.

Ejendommen er gennemgået, og rapporten opdateret i maj 2016, rettelser september 2016

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	18
04. Vinduer og altandøre.....	23
05. Døre og indgangspartier.....	25
06. Trapper og elevatorer	27
07. Portrum.....	31
08. Etageadskillelse.....	33
09. WC og Bad.....	34
10. Køkken	35
11. Varmeanlæg	36
12. Afløb	39
13. Kloak	41
14. Vandinstallation	43
15. Gasinstallation.....	45
16. Ventilation.....	46
17. El og mekaniske anlæg	48
18. Øvrige ombygningsarbejder.....	49
19. Private friarealer.....	57
20. Byggeplads.....	61

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 egne erfaringspriser samt skøn.

Alle priser i rapporten er håndværkerudgifter inkl. moms.

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

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 lovbealet i 1997.
- 1999 Installation af DANFOSS termostater.
- 2003 Installation af 1 coax kable samt 2 pds kabler til hver "stikkontakt" i lejlighederne.
- 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.
- 2012 Udskiftet nye hoveddøre til 27 opgange.
- 2014 2 x 4 styk trykekspressionsbeholdere er udskiftet.
- 2015-16 Ca. 50 lejlighedshoveddøre er skiftet til DALOC S 43 Sikkerhedsdøre, for beboernes egen regning. Når beboere skifter døre, skal det være denne type.
- 2016 Dørtelefonanlæg er hovedrepareret.

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 studs fuger 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 alle udskiftet for nyligt, og her forventes ingen større vedligeholdelse i den kommende 10-årige periode ud over evt. justering og smørring.

Øvrige døre 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.

Trappeopgange: Hovedtrapper har trappeløb, som er udført i en støbt konstruktion og fremstår generelt i god stand. Trappeopgangene er alle malet i 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 trappe rummene 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 tidligere vicevært, er de sidste udskiftet for få år siden. 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). Det er oplyst fra bestyrelse at installationerne er gennemgået siden sidste 10-års plan, hvorfor der ikke forventes at være kritiske el-installationer.

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 foretages 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. I første halvår 2016 er anlægget i Milanogården re-designet, og samtidigt er der foretaget en totalrenovering, og er nu i god funktion. Korsikagården er planlagt til at gennemgå en tilsvarende renovering i sidste halvår 2016.

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 nogle 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		



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



Her er en del gennemføringer, som umiddelbar er 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 af Decra-tag. Er i god stand.



En del Decra-overflade i tagrenden kunne tyde på, at det er længe siden tagrender er rensset. 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. Palermovej 19 – (17)



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 våd grundet manglende taghætte (Venedigvej). Denne bør monteres ved næste lejlighed, hvor der er en lift på ejendommen. Foto fra 2011



Tagrender på gårdskure på Korsikagården trænger meget til rensning.



Tagvinduer syner 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 syner 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).

I forbindelse med gennemgangen i 2016 er kælderen generelt mere tør end i 2011.

Ud over fyrekælderen 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.

Ved tidligere gennemgang i 2011 blev der konstateret svamp flere steder i kælderen. Denne er fjernet, og det synes som om, indeklimaet i kælderen er blevet bedre.

Det anbefales dog stadig at holde øje med evt. vækst af svamp.

	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 – holdes under observation.	V		30.000
02.04 Ændre dørtrin til beton i kælder Korsikavej 8	V		5.000
02.05 Eftergang af pudsede sokkel	V	5	15.000
02.06 Udskiftning af ødelagte mursten (ved sokkel) grundet salt.	V	10	75.000
02.07 Støbning af ny kældertappebud (se foto)			25.000
02.08 Bevægelsesføler på lys i kælder samt demontering af gamle installationer (se afsnit 17)			
02.09 Varmekælder, pumper m.v. se afsnit 11	V		

FORBEDRINGER

02.10	Evt. etablering af flere pumpe-sumpe, så meget fugt i kælderen undgås.	F	50.000
02.11	Etablering af højt vandslukke 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 afrensnes 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. Foto er fra 2011. Kælderen er mere tør i 2016.



Mulighed for sænkning af grundvand lokalt kan overvejes. Foto er fra 2011. Kælderen er mere tør i 2016.



Niveauspring i kælder.



Fugt trænger i visse tilfælde op i træværk til kælderrummene. Hvis denne påvirkning fortsætter, vil der komme svamp. Kælderen er mere tør i 2016, end billedet fra 2011.



Svampeangreb på både træværk og murværk. Her ses svampe i kælderen Korsikagården. Dette foto er fra 2011, og ikke observeret i 2016.



Samme angreb som forrige foto. Dette foto er fra 2011, og ikke observeret i 2016.



Opfugtede sokler i kælder (flere steder). Dette foto er fra 2011 og ikke observeret i 2016.



Samme svampetype som tidligere foto. Skal undersøges nærmere. Dette foto er fra 2011, og ikke observeret i 2016.



Svampeangreb på kælderør samt meget ildelugtende rum omkring Korsikavej 8. Dette skal undersøges nærmere og udbedres. Der skal samtidigt etableres bedre ventilation. Svampvæksten er mindre i 2016.



Svampeangreb som forrige foto. I 2016 er svampen ikke så slem som i 2011, men dette dørtrin anbefales lavet, så det bliver støbt i stedet for et trædørtrin.



Fugt trænger højt op i væggene flere steder.



Kælder ved Venedigvej er ligeledes fugtig, dog ikke i samme grad som vist på forrige foto. Fugten i kælderen er generelt mindre i 2016, end i 2011, hvor dette foto er foretaget.



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. Fugten er i bedring i 2016.



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.



Der er 2 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. Foto er fra 2011.



Eksempel på vandmåler i vaskekælder.



El-tavle i en vaskekælder fremstår i god stand.



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.

Facaden på Venedigvej 13, 4.sal er omfugtet siden forrige vedligeholdelsesplan i 2011.

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.

Foreningen har indgået aftale med graffiti-firma, som løbende afrenser evt. graffiti.

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	1	15.000
VEDLIGEHOOLD			
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 Eftergang af ødelagte mursten samt plugs m.v. i facaden.	V		75.000
03.07 Udskiftning af dårlig murkroneafdækning i baggården. Milanogården	V		10.000
FORBEDRINGER			
03.08 Overveje mulig vandafvisning ved altaner, så murværk ikke bliver opfugtet.	F		



Korsikagården med Milanogården i baggrunden.



Milanogården set fra Palermovej.



Ved Venedigvej 13, 4.sal, hvor der tidligere var udfordringer med fugt i murværk, er murværk omfugget og fremstår i god stand.



Dårlige studsfiger bør udbedres.



Eksempel på ødelagt overflade af mursten, som bør skiftes.



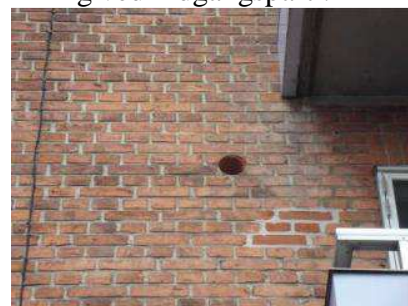
Ødelagt mursten grundet saltpåvirkning ved indgangsparti.



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.



I portpassagen, er der udskiftet mursten, som tidligere var ødelagt at containere.



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 affaldsskaktssystem. 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 ramponerede 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 gentagen 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 givetvis vil være en stigende udgift de kommende år.

Gummifuger er i acceptabel stand, men det forventes, at de skal udskiftes inden for de næste 5 år.

Det oplyses ved gennemgang i 2016, at enkelte vendebeslag på vinduerne er i ringe funktion. Det er vigtigt, at vendebeslag mv. bliver vedligeholdt, så de ikke går itu på sigt. Hvis de ikke bliver eftergået/smurt af den enkelte andelshaver, kommer der større udgifter i form af udskiftning af vendebeslag. Enkelte vinduer mangler stormkrog. Se øvrige bemærkninger nedenfor.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
04.01 Løbende eftergang af vinduerne (i lejlighederne er det beboerne selv)	D	1	10.000
VEDLIGEHOOLD			
04.02 Udskiftning af punkterede ruder (forventet stigende beløb over årene)	V	1	50.000
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.



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



Kældervinduer er i god stand og efterfugtet med gummifuger.



Gummifugerne er generelt i acceptabel stand, men skal dog forventes udskiftet inden for de næste 5 år. Her er eksempel på dårlig fuge i hjørnesamling.



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



Stormkrog mangler. Korsikavej 8.



Kraftigt udtræk af harpiks fra karmtræ.

05. Døre og indgangspartier.

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Der er etableret ny hoveddøre. Øvrige dørpartier til ejendommenes er udført i en trækarm. Ved hoveddøre er der dørtelefonanlæg, som er renoveret i 2016.

Kælderdøre er trædøre i acceptabel stand.

OBSERVATION

Nye hoveddøre kræver kun minimal vedligeholdelse de kommende år og fremstår i god stand.

Øvrige fælles adgangsdøre er udført i træ og fremstår med let vedligeholdt overflade.

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, men med nyt anlæg forventes mindre vedligeholdelse de kommende år.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
05.01 Løbende vedligeholdelse, justering af dør m.v.	D	1	15.000
VEDLIGEHOOLD			
05.02 Maling og gennemgang af fælles døre.	V	8	35.000
05.03 Løbende eftergang af dørtelefonanlæg.	V	1	10.000
05.04 Udskiftning af trappesten ved enkelte indgangspartier.	V		20.000

FORBEDRINGER

Ingen bemærkninger.



Indgangsdøre er generelt i god stand og udskiftet i 2012.



Kælderdør i god stand. En malmæssig vedligeholdelse skal forventes ca. hvert 7. – 8. år.



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



Der er samtaleanlæg ved alle indgangsdøre. Dørtelefonanlægget er i gang med at blive udskiftet, så alle bliver udskiftet i 2016.



Fuger ved dørpartier bør eftergås.

06. Trapper

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Der er 27 hovedtrapper i bygningen. Trappeløb er støbte med terrazzo. Balustre er lodrette og udført i jern. Håndlister er lakerede. Vægge er pudsede og malede. Der er ingen elevator i opgangene.

OBSERVATION

Hovedtrapperne fremstår generelt ens og malermæssigt istandsatte i 2011.

Af billederne i afsnittet er flere fra 2011, hvorfor de ikke er helt retvisende for den malermæssige 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 10 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 reparationer / 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.



Entrédøre er lakerede og fremstår generelt i acceptabel stand.



Brystning under vinduer med klinkerbeklædning.



Der er lovpligtigt postkasseanlæg i alle opgangene.



Terrazzoen har flere skader, som bør udbedres.



I opgange, hvor underside trappe løb ikke er istandsat, ses krakeleringer af maling. Billedet er fra 2011, og opgangen er istandsat efterfølgende.



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. Billedet er fra 2011, men evt. fugtophobning skal stadig holdes under observation.



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). Do. forrige billede.



Cykler bør generelt ikke opbevares i trapperummet. Billedet er fra 2011. Der er ikke observeret cykler i trappeopgangene ved gennemgangen i 2016.



Gamle kontakter er ikke demonteret.

07. Portrum

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

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

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 det synes stadig noget ramponeret.
Etablering af værn for bygningen bør overvejes.
Vedr. loftet i portrum i Milanogården, se punkt 08.04. (etablering af troltex i stil med Korsikagården)
Rustne hjørnejern i portrum er nævnt i afsnittet vedr. facader.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
Ingen bemærkninger.			
VEDLIGEHOLD			
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 container i porten på Korsikagården.



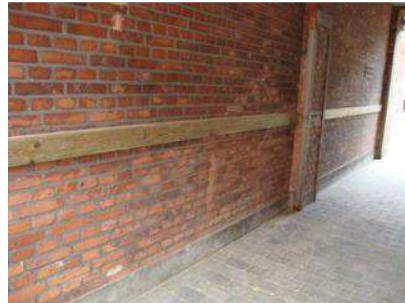
I den ene side er etableret fender som værn. Denne løsning er bedre end blot at udskifte mursten.



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 forveden 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).



Det anbefales at opsætte troltex på loftet i portrummet ved Milanogården i stil med loftet i Korsikagården. Se også EMO-rapport.

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.

Såfremt at der er fugtgennemtrængninger i etagedækken mellem etagerne, skal den enkelte beboer være opmærksom på dette.

I forbindelse med renovering 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		125.000

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 (isolering + troltex på loft i Milanogården)	F		20.000

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.

Stigstreng og faldstammer er flere steder inddækket af rørkasser. 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.

VEDLIGEHOOLD

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.



Meget lidt vand i toilet. Det bør undersøges, om der er forstoppelser i systemet.

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.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT Ingen bemærkninger.			
VEDLIGEHOLD 10.01 Vedligeholdelse foretages af den enkelte ejer	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 reovering 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.

(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.



Her er jævnligt oversvømmelser i henhold til viceværten. Højt vandslukke i gulvafløb anbefales. **Dette billede er fra 2011.** Jf. bestyrelse har der ikke været oversvømmelser de seneste år.



Flere ventiler m.v. mangler isolering.



Veksler m.v. anbefales renses årligt.



Faldstammer er generelt i god stand.



Ligeledes ventiler og bøjninger, som ikke er isoleret.



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



Varmtvandsbeholdere er fra 1981. Ekspansionsbeholdere er udskiftet efter dette foto fra 2011.



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.



2 x 4 styk trykspansionsbeholdere er udskiftet i 2014.



Cirkulationspumper udskiftes løbende. Gamle pumper bør fjernes.



Afløb ved den ene varmecentral er forstoppet og skal renses.



Nyere cirkulationspumpe.



Årlig rensning af varmevekslere anbefales.



Ligeledes nyere Pumpe.

12. Afløb

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Afløbsinstallationerne er generelt i henhold til tidligere vicevært udskiftet sammen med stigstrengene løbende siden 1993. De sidste (Korsikavej 2 og Milanovej 8A) er udskiftet i 2011.

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	20.000
VEDLIGEHOLD			
12.02 Løbende vedligeholdelse af faldstammer.	V	4	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.



På dette sted kommer der vand ved kraftige regnskyl. Muligt at rør i gulv er utætte (se afsnit 02.06). Der er ikke konstateret vand i flere år, så problemet er muligvis løst.



Udluftninger i tagrum er ligeledes i pæn stand.



Rottesikring på faldstammer.



Afløbsinstallation i kælder.

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		
VEDLIGEHOLD			
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 nedfalds-skaktene er der gulvafløb.



Nyere rist (Milanogården). Foto er fra 2011.



Udvendig vandhane med tilhørende kloakrist.



Belægninger er generelt pæne, jævne, hvorfor det formodes, at kloakker ikke er utætte. Foto er fra 2011.



Ligeledes pæn belægning med kloakrist. (Korsikagården). Foto er fra 2011.



Som forrige foto, blot Milanogården. Foto er fra 2011.



Ligeledes baggården på Milanogården. Foto er fra 2011.



Her er forstoppet kloak ved den ene varmecentral. Den bør renses.



I 2016 ses mindre sætninger i belægning. Det formodes, at dette er almindelige sætninger (pga. ringe komprimering af jorden), da der ikke er tale om meget lokale sætninger.

14. Vandinstallation

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

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

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 (rensere per-latorer m.v.)	D	1	5.000
VEDLIGEHOLD			
14.02 Partiel udskiftning og vedligeholdelse af installationen.	V	1	15.000
FORBEDRINGER			
14.03 Isolering af brugsvandsstigsstreng 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 i 2011 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 – hvilket dog ikke er godkendt af foreningen, og i de tilfælde hvor dette er udført, skal disse fjernes jf. oplysninger fra bestyrelsen).

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 i tagrummet, for at opretholde et godt indeklima.

Jf. bestyrelsen, bør evt. lofter i badeværelserne fjernes, for at opretholde en så god naturlig ventilering som muligt.

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.

Ventilering/udsug fra vaske-/tørrekældre, er også omtalt i afsnit 02.

DRIFT

Ingen bemærkninger.

VEDLIGEHOLD

	Type	Interval	Pris i kr.
16.01 Rensning af aftrækskanaler	V	8	150.000
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. (Venedigvej)



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 (se også afsnit 02).



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 bevægelsesføler 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.



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 ejendommens tekniske installationer og tilser, at der er HFI eller HPFI-relæer i henhold til gældende regler.



Foto af Reci anlæg.



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



Løst kabel over vindue bør fastgøres korrekt, såfremt 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 vaskeskælder i god stand.



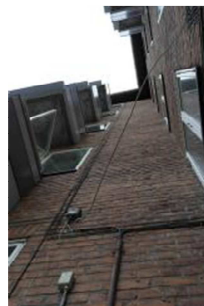
Belysning i kælderen anbefales udskiftet i henhold til EMO-rapport.



Gamle installationer bør demonteres, og installationer i brug bør fastgøres korrekt.



Flere installationer er ringe opsat på facaden.



Som forrige foto.

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 3 kabler til hvert stik i lejlighederne. 1 coax samt 2 pds kabler. Dette giver mulighed for tilslutning af radio (coax), Tv (coax), dørtelefon (PDS 1) og internet (PDS 2).

OBSERVATION

Kablerne i kældrene bør gennemgås. De aflastes ikke alle sammen, idet skruer er gået fri af loftet.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT Ingen bemærkninger.			
VEDLIGEHOLD 17.06 Akut gennemgang af aflastning	V		10.000
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 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., så arbejdet bliver et godt arbejdsrum.	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.

OBSERVATION

Dørtelefonanlægget er fra TCS. I første halvår 2016 blev anlægget i Milanogården re-designet, og samtidigt blev der foretaget en totalrenovering, og er nu i god funktion.
Korsikagården er planlagt til at gennemgå en tilsvarende renovering i sidste halvår 2016.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
17.11 Dokumentation af TCS anlæg.	V		40.000
17.12 Dokumentation af telefoncentral.	V		40.000
17.13 Kontrol af anlæg.	V		100.000
FORBEDRINGER			
17.14 Nye kabler fra krydsfelt til gadedør.	F		30.000
17.15 Etablering af strømforsyning ved gadedør.	F		
17.16 Dørtelefon via IP.	F		
17.17 Egen strømforsyning til 3 krydsfeltet	F		20.000



18. Øvrige ombygningsarbejder/bygningsdele

BESKRIVELSE AF BYGNINGSDEL

Altandøre er omtalt 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).

Det er oplyst, at disse "altaner" vedligeholdes af den enkelte andelshaver, samt altandørene skal efterses/smøres 2 gange årligt.

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 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.



”Altan” i ringe stand, som vedligeholdes af den enkelte andelshaver.

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 gartner/viceværterfirma.

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 god stand. Her er dog nogen algebegrøning på skyggefyldte arealer.

Rensning af tagrender på skurene i gården trænger meget.

	Type	Interval	Pris i kr.
DRIFT			
19.01 Beskæring og vedligeholdelse af grønne arealer (ej prissat i dette budget).	D		
19.02 Fejning, opsamling af blade m.v. fra riste og brønde. (ej prissat i dette budget).	D		
VEDLIGEHOOLD			
19.03 Oliering af skure m.v.	V	3	25.000
19.04 Løbende vedligeholdelse af skure m.v.	V	1	20.000
19.05 Rense belægninger for alger.	V	1	10.000
19.06 Eftergang af ujævn belægning (løbende).	V	2	5.000
19.07 Asfaltering og vedligeholdelse af belægninger (efter denne budgetperiode – ej prissat).	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 brandveje, hvorfor der ikke må parkeres eller opmagasineres materialer på disse arealer.



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 og er i pæn stand.



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



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



Her ses mindre reparation i asfaltbelægningen.



Rensning af tagrender på skurene i gården trænger meget.

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.



Nyt have-/gårdanlæg overvejes, men er ikke vedtaget endnu.



Som forrige foto.