

**A. B. VANLØSEGAARD**  
**DRIFT- & VEDLIGEHOLDELSESPLAN**



| <b>01 TAG</b> |  |  |
|---------------|--|--|
| lbnr.         | Opbygning  | Vedligehold/opretning  |
| 0<br>1        | Tagnedløb<br>90 mm zink rør.<br>Fasthold med rørholdere i<br>forzinket stål.   | Er i rigtig fin stand.<br>Tagnedløbene er blevet udskiftet samtidigt med renovering af gårdfacader i 2007. Hhv. samtidigt med gedefacaderenovering få år tidligere.  |
| 0<br>2        | Tagrende<br>Tagrenderne er udført i zink.  | Er i fin stand. Renderne skal renses mindst en gang årligt.<br>Tagrenderne er blevet udskiftet i forbindelse med renovering af gårdfacader i 2007. Hhv. samtidigt med gedefacaderenovering få år tidligere.  |
| 0<br>3        | Tagsten/understrygning<br>Taget er repareret i 1999.<br>Tagstenene er Højslev fals lang og dyb, fastgjort med bindere.<br>Understrygningen er foretaget med kkh 50/50/575 mørtel.<br>Tagstenene hviler på 38x56 mm lægter, der er sømmet på 6x6" spær. | Der er enkelte revnede sten.<br>Understrygningen bør efterrepareres hvert år, og revnede sten skiftes. Bindere kontrolleres.<br>Understrygningen udføres med sej mørtel. Der er et lille lager af tagsten i kælderen Høgholtvej 24.<br>Inden for en overskuelig årrække bør taget totalrenoveres med ny tegl og lægter, forstærkninger og opretning af spær samt undertag.<br>Med effektiv vedligeholdelse anses det for muligt at trække udskiftningen yderligere 20-25 år ! MEN så længe der ikke er et effektivt undertag, vil man lb. have vandskader i varierende omfang. |
| 0<br>4        | Tagvinduer<br>Er renoveret i 1999. De fleste er modellen der passede til tagstenene, nogle er tilpasset i længden. Alle karme og rammer er sandblæst og malet. Der er isat nye glas.   | Alle tagvinduer er i fin stand.<br>Revnet/knækket glas skiftes- kontrolleres jævnlige.<br>Skadede vinduer forsøges udskiftes, men det er næsten umuligt at finde den rigtige model, da nye støbejernsvinduer ikke passer til de gamle tagsten. Brugte støbejernsvinduer kan findes måske findes ved Katrinedal teglstensdepot, Brdr. Jacobson på Artillerivej, eller kalk og Mørtelværkerne. Alternativt må vinduesfelterne erstattes af tagsten. (Nye kan bestilles på jernstøberier, men disse er meget bekostelige at få produceret)  |
| 0<br>5        | Tagvinduer - lejlighed<br>Velux vinduer. GGL. 4 samlet i kvist på gårdside, 1 enkelt på gårdside. 1 enkelt på gadeside og 1 dobbelt på gadeside.   | Åbne/lukkefunktionen kontrolleres – hængsler smøres.<br>Ruder efterses og skiftes evt. Træværk efterses for misfarvninger - inddækninger kontrolleres – tætningslister kontrolleres. Alm. drift.   |

| 01 TAG |  |  |
|--------|--|--|
| lbnr.  | Opbygning  | Vedligehold/opretning  |
| 0<br>6 | <p>Skorstene – murede aftrækskanaler</p> <p>24 stk. er genopmurede fra gulv på nedre loft. Opmuret i gule sten, klasse 22. Inde på loftet er skorstene pudset, udvendigt blankt murværk.</p> <p>Inderside af pibe pudset. Top afdækket med beton. 6 skorstene har dobbelt pibe – for aftræk fra 2 ventilationssystemer – se ventilationsdiagram.</p>   | <p>Eftersyn foretages udvendigt og indvendigt med visuel bedømmelse. Der kontrolleres for revner, revnede sten, løse sten, løse fuger m.v. Topafdækning efterses for revner.</p> <p>Inddækninger ved gennembrydning kontrolleres særskilt. Revnede løse sten skiftes/fastgøres, løse fuger udkradses og nyfuges. Alger og mos afvaskes. I piberne er der indmuret tværskilleplader i rustfrit stål, for at adskille suge og trykdelen af ventilationssystemet. Ventilationskanalen er tilsluttet piberne ved indstøbte overgangsstykker. Deres indstøbningsstæthed kontrolleres.</p> |
| 0<br>7 | <p>Brandmur/brandkamerstatning</p> <p>Opmuret i 15 cm lecablokke ovenpå muret skillevæg i underliggende lejligheder. Hvor denne adskillelse ikke er mur, er der ilagt jernbjælke i gulv.</p> <p>Muret tæt til tegl. Berappet på begge sider. 2 lag brandgips opsat 1 m på hver side af mur på forskallingsbrædder på lægterne. Hulrummet er fyldt med Rockwool. Alle samlinger er fuget.</p> | <p>Er i fin stand. Eftersynet fortages visuelt ved at efterse mure og brandkam for huller. Huller i mure og skjult brandkam reparerer.</p> <p>Ved tegn på gennemtrængende fugt igennem gipspladerne, er det nødvendigt at efterse tagstene udefra. Ved små skader overstryges fra lift eller lignende. Ved store skader kan det overvejes at nedtage gipspladerne midlertidigt.</p>  |
| 0<br>8 | <p>Skotrende</p> <p>Gennemrenoverede i 1999. De fleste har nyt træunderlag med opkant tilpasset tagstenene, herovenpå adskillelseslag i pap, hvorpå Rheinzink 14 er monteret.</p>  | <p>Skotrenderne er i fin stand.</p> <p>Undersiden efterses jævnligt for fugt. Tilsvarende skal understrygningen efterses for mangler og revner. Sammen med tagrenderensning skal skotrenden renses for evt. aflejringer. Falsede samlinger skal presses sammen. Bly i bunden efterses for huller og bagfald.</p> <p>Når taget skal skiftes er det tilsvarende nødvendigt at lave nye skotrender, da disse ikke kan tilpasses et nyt tag med undertag.</p>  |

| 01 TAG |  |  |
|--------|--|--|
| lbnr.  | Opbygning  | Vedligehold/opretning  |
| 0<br>9 | Gulvbrædder<br>Høvlede gulvbrædder med fæ<br>og not. | Gulvet er i god stand. Efterses årligt for rådgreb.<br>En del blev skiftet i 1999, især under gamle tagvinduer. Skadede brædder skiftes og skadeårsagen elimineres. I forbindelse med total tagrenovering bør det overvejes at skifte alle gulvbrædderne – evt. udlægge et nyt lag oven på det gamle. Vedligehold af såvel gamle som evt. nye er lakering. |

| 02 KÆLDER/FUNDAMENT |   |   |
|---------------------|---|---|
| lbnr.               | Opbygning   | Vedligehold/opretning   |
| 0<br>1              | Fundament<br>Muremesterbeton i 84 cm<br>tykkelse. Afsluttet i<br>terrænniveau, herefter mursten.<br>Stikker ca. 10 cm under<br>betongulv. Underbund er stærk<br>glacial ler aflejring – i hvert<br>tilfælde i hjørnet Kaløvej 31.   | Fundamentet er vedligeholdelsesfrit – dog er fundamentet synligt i kælderen og overflader bør behandles som øvrige kældervægge – med diffusionsåbne behandlinger (kalkninger).<br>Udvendigt skal sokkelpuds skiftes ved nedbrydninger, og afsluttes med egnet behandling.<br>Der forekommer store afskalninger, hvor der er/har været nedløb.<br>I disse områder må der sandblæses/hugges til ren overflade og genopstøbes. |
| 0<br>2              | Kældergulv<br>Generelt: Muremester beton. Ca.<br>5 cm tyk. Lagt direkte på<br>lerlaget – uden isolering og<br>kapillarbrydende lag.<br><br>Specielt: I området med<br>milkøjkælder, baderum mm er der<br>afgravet, understøbt og nystøbt<br>gulv på drænende og isolerende<br>Lecabund. | Generelt: Overfladen er præget af nedbrydninger. Når øvrige bygningsdele er i tip top stand, kan det overvejes at forbedre kældergulvene. Bedste løsning vil være understøbning af fundament og udlægning af isoleringslag og kapillarbrydende lag, samt nyt betongulv.<br>Alternativt kan gulvet repareres de mest trængende steder.<br><br>Ingen særlige behov for indsats med de klinkebelagte betongulve.               |

| 02 KÆLDER/FUNDAMENT |   |   |
|---------------------|---|---|
| lbnr.               | Opbygning   | Vedligehold/opretning   |
| 0<br>3              | Kældervægge<br>Kalkede murstensvægge. Gamle dørhuller mellem opgangene er nu til dels tilmuret og bør af brandsprednings hensyn vedblive hermed, så ejendommen er fornuftigt sektioneret. | Bør afrenses og kalkes hvert 5. år. Efterses for revner. Omfuges og sten skiftes. Er fugtig. Skyldes sandsynligvis overfladevand eller kondens- der var ingen tegn på grundvand i forbindelse med understøbningen i velfærdsrummet.<br>Vindues- og døroverligger i træ bør løbende udskiftes til nye i galvaniseret stål.             |
| 0<br>4              | Vaskerum<br>Vægge og gulve som øvrig kelder, med lavere gulvniveau og gulvafløb.  | Vægge og gulv vedligeholdes som øvrige kelder. Trædøre til vaskerum vedligeholdes som indvendige. I forbindelse med gårdfacaderenoveringen blev alle bevarede gulvafløb skiftet til nye godkendte med højvandslukke (Ikke i kælderen på Jernbane Allé) Højvandslukker skal uden den alm. drift efterses og renses minimum 2 x årligt. |
| 0<br>5              | Dræn og udv. isolering<br>Generelt: Endnu ikke eksisterende.<br>Specielt: Etableret med pumpebrønd bag kontorområdet ved Jernbane Allé  | En sokkeltætning og udv. isolering er altid godt for ejendomme men kelder. Med den nuværende anvendelse af kælderen er der dog ikke akut behov for indsats.   |

| 03 FACADER/SOKKEL |   |  |
|-------------------|---|--|
| lbnr.             | Opbygning   | Vedligehold/opretning  |
| 0<br>1            | Vægge/puds<br>Mursten hhv. kalksandstensvægge, der er pudset op.  | Facaderne i gården samt hovedfacaderne er i fin stand. Hovedfacaderne blev renoveret i 2004, og gårdfacaderne blev renoveret i 2007. Facaderne efterses visuelt løbende for revner og skader. I tilslutning til facaderenoveringerne er alle overliggere hævet, ligesom fals er udfræset – øget så nye vinduer kan monteres undes pudsskader eller reduktion af karmareal.   |
| 0<br>2            | Gesimser og Pyntebånd<br>På hovedfacaden er gesimsen ny-støbt med rustfri armering efter borthugning af eksist gesims og indbankning i selve facaden, med klæbeankre. På gårdfacaden er gesimsen opført i murværk med oppudsning. | I fin stand. Gesimserne efterses visuelt løbende for revner og skader. Der er behov for skæring af ekstra dilationfuger og reparation af mindre afrivninger ved revner. Gadegesimsemes store bredde og begrænsede hældning afdækket med naturskiffer er fristende for duerne til redebygning. Udført gummistrimler og pigge er ret effektive over for duebebyggelse – MEN gummipølserne har en negativ indflydelse på vandafledningen med opfugtning af facade til følge (måske endda mindre vandskader indvendigt). Det udførte dueværn foreslås fjernet, sålbænke afrenses grundig, fuger udskiftes og nyt dueværn i form af elhegn monteres i stedet på isolatorer. |
| 0<br>3            | Altaner<br>Franske altaner: Beton bundplade med gelænder i stål og glas.  | I meget fin stand. Over/underside efterses for revner/afskalninger. Fuger eftergås.  |
| 0<br>4            | Sålbænke<br>Naturskiffer med vandlederiller og drypriller.  | Meget fine. Alle sålbænke er udskiftet i sammenhæng med facaderenoveringer. Fastgørelse efterses, sålbænke efterses for revner/afbræk. Afskallende puds på falshjørner udbedres.   |

| 03 FACADER/SOKKEL |   |   |
|-------------------|---|---|
| lbnr.             | Opbygning   | Vedligehold/opretning   |
| 0<br>5            | Karnapper<br>Muret karnap. Med eget fundament. Betondæksterrasse øverst afgrænset af galvaniseret stålværn med fyldninger i hærdet glas. Afløb fra terrassen ført igennem opkant side til vandsamlerkasser med tilhørende tagedløb. | Karnapperne blev renoveret i sammenhæng med facaderenoveringen. Efterses årligt for revner. Afløb fra top renses flere gange årligt. Topbelægning afrenses årligt. Værn fastgørelse kontrolleres. Afløbsgennemføringer og samlekasser renses minds 2 x årligt (DRIFT)   |
| 0<br>6            | Lette altaner<br>ÆLDRE.<br><br>Lette altaner.<br>NYERE  | Konstruktionen er opbygget af et beton dæk, beklædt med profileret plader, gelænder af galvaniseret stål.<br><br>Ståltalaner fastgjort til indstøbte bøsninger i ydermur. (alle gårdside-altaner samt enkelte på gadeside)  |
|                   |   | Årligt eftersyn for revner – specielt i overside ved mur.<br>Der må IKKE lægges tæpper eller anden belægning på altanerne.<br><br>De lette altaner er i fin stand.<br>Murværket omkring befæstigelser efterses årligt for revner.<br>Specielt ved indadgående døre monteret bagest i muren skal fuger og bundplade i dørhul holdes under nøje observation så småskader kan udbedres løbende |

| 04 VINDUER |  |   |
|------------|--|---|
| lbnr.      | Opbygning  | Vedligehold/opretning   |
| 0<br>1     | 2-fags (enkelte 1-fags)<br><br>Ikke udskiftede/"gamle udskiftede": Trævinduer – nogle med enkeltlags glas, termoruder, forsatsrammer. Nogle er velholdte, andre er næsten nedslidte, uden maling og godt nedslidte. NYERE. Træ alu med 2 eller 3 lags glas, mange med varm kant, mange med lyddæmning og generelt laminerede glas ved stuevinduer mod Jyllingevej. | En lang række andelshavere har udskiftet til de nye i Træ/Alu og har en forbedringsværdi stående dér.<br>Ejendommen har udskiftet alle køkkentrappevinduer og kældervinduer i gård og på gavle til træ/alu.<br><br>Hovedtrappe vinduerne er nødlidende med defekte rammer, manglende kit, rustne hængsler utætte og med 1 lag glas. Snarlig udskiftning anbefales (En komplet renovering vil koste det samme eller mere uden at give isoleringsgevinsten = lune hovedtrapper samt uden at minimere vedligeholdelsesbehovet fremover).<br><br>Træ/Alu vinduerne har et minimalt vedligeholdelsesbehov. |
| 0<br>2     | 4-fags<br><br>Trævinduer – nogle med enkeltlags glas, termoruder, forsatsrammer. Nogle er velholdte, andre er næsten nedslidte, uden maling og godt nedslidte.   | En række andelshavere har udskiftet til de nye i Træ/Alu og har en forbedringsværdi stående dér. Træ/Alu vinduerne har et minimalt vedligeholdelsesbehov.<br><br>Det anbefales at alle ældre vinduer bliver udskiftet til nye træ/alu med højisolierende varmkant termoruder.<br>Trævinduer bør afrenses og malerbehandles mindst hvert 7. år. Ruder efterses årligt og skiftes efter behov. Overordnet tilstand gør, at de fleste bør skiftes snarest til nye godkendte i henhold til foreningens specifikationer og beskrivelse.  |
| 0<br>3     | Kældervinduer<br><br>Kældervinduerne i gården, er Træ/Alu vinduer med termoruder. Kældervinduerne ud gadefacade er trævinduer med enkelt glas.   | Det kan anbefales at udskifte de resterende kældervinduer mod vej. Hvor bundkarm er under terræn må der påstøbes på fundament, eller anden egnet løsning vælges .<br><br>Trævinduer bør afrenses og malerbehandles mindst hvert 7. år. Ruder efterses årligt og skiftes efter behov. Overordnet tilstand gør, at de fleste bør skiftes snarest til nye godkendte i henhold til foreningens specifikationer og beskrivelse.<br>Træ/alu har minimalt vedligeholdelsesbehov.   |



| 04 VINDUER |   |   |
|------------|---|---|
| lbnr.      | Opbygning   | Vedligehold/opretning   |
| 0<br>4     | Altan-terrassedøre<br>Trædøre, nogle nyere med termoruder, andre ældre med enkeltglas, nogle dog med forsatsdøre. Træværk samme stand som vindustræ. Nyere – f.eks alle i gårdfacader er i Træ/alu med gode termoruder. | En række andelshavere har udskiftet til de nye i Træ/Alu og har en forbedringsværdi stående dér. Minimalt vedligeholdelses behov.<br><br>Vinduer bør afrensnes og malerbehandles mindst hvert 7. år. Ruder efterses årligt og skiftes efter behov. Overordnet tilstand gør at de fleste bør skiftes snarest til nye godkendte træ/alu i henhold til foreningens specifikationer og beskrivelse. |
| 0<br>5     | Forretningsvinduer<br>Forretningsvinduerne og dørpartier er alle træ/Alu partier. Udskiftet sammen med gadefacaderenoveringen.  | Ingen særlig vedligehold påkrævet. Solindfald kan begrænses vha. foreningens std. markisesystem som kan motoriseres og automatiseres. Termoruderne fra 2009 fås også i dag med betydeligt bedre isoleringsevne og dermed mindre varme indtrængen.   |

| 05 DØRE UDVENDIGT |  |   |
|-------------------|--|---|
| lbnr.             | Opbygning  | Vedligehold/opretning   |
| 0<br>1            | Hoveddøre m. overvinduer<br>Træfyldningsdøre med glasfelter, og overvindue. Glas er enkeltglas. Træværk er generelt i fornuftig stand.             | Lukkemekanisme kontrolleres, hængsler smøres/justeres. Bør justeres for korrekt frigang. Afrensning og males ca. hvert 7. år. Udskiftning skønnes ikke at være nødvendig i en lang årrække.   |
| 0<br>2            | Køkkendøre<br>Træ/Alu-døre   | Køkkendørene er fine, og udskiftet for nyligt. Pumper låsetøj mm skal smøres og justeres hyppigt  |
| 0<br>3            | Kælderdøre til cykelkældre/ barnevognsrum m.m<br>Træ/Alu-døre og enkelte træ døre.   | Størstedelen af kælderdørene er udskiftet til Træ/Alu- døre. Der er tre steder hvor der stadig er trædøre. Trædørene er i fin stand, men skal afrensning og males ca. hvert 7. år.. Pumper låsetøj mm skal smøres og justeres hyppigt |
| 0<br>4            | Forretningsdøre, inkl. bagdøre<br>Døre indtil de fleste forretningerne er udskiftet til nye træ/alu døre. En enkelt forretning har stadig træ dør. | Udskiftning til træ/alu anbefales generelt. Trædørene skal afrensning og males ca. hvert 7. år.. Ejendommens kontordør med overparti trænger.   |

| 06 TRAPPER |   |  |
|------------|---|--|
| lbnr.      | Opbygning   | Vedligehold/opretning  |
| 0<br>1     | Køkkentrappewægge<br>Murstensvæg, der er pudset, spartlet og malet.   | Fornuftig stand. Vedligehold er afrensning og maling af vægge. Opretning er nedhugning af løst puds – evt. alt puds, ny fugning af revner/ommuring, nypudsning, fuldspartling, væv/filt opsætning og males. Malingen er fortaget med krymmel i sidste lag.<br>Under terræn bør væggene holdes pudsede med offerpuds og malede med diffusionsåben maling. (Kalciumsilikatmaling som Keim, Kalkning) |
| 0<br>2     | Køkkentrappetrin<br>Trappe med stødtrin i træ. Reposer og trin er beklædt med linoleum. Forkantlister i plastik.<br><br>Trappe til kælder i varierende stand med lakerede trin. Fastgjort på noget fugtige kældervægge. | Fornuftig stand. Eftersyn fortages ved visuel bedømmelse. Overflader efterses for utætheder og revner. Nedslidt belægning udskiftes. Trin og reposer oprettes, nye forkanter udføres. Reparationer udføres efter behov.<br><br>Det anbefales successivt at ændre indgangsreposer og kælderløb til ny i beton/Leca med Linoleum på indgangsrepositen og skridsikre betontrin til kælder.            |
| 0<br>3     | Køkkentrappetræværk<br>Værn, stødtrin, balustre, håndlister, sand og fejlister er malet/lakeret.  | Træværket er slidt enkelte steder.<br>Vedligehold er afrensning af gammel løst sidende maling, udbedring af defekter, fastgørelse af håndlister og værn, og males.<br>Lister bør ved renovering skiftes til nye. Nedtages før vægge oprettes og opsættes efter væggene er spartlet og grundet.   |
| 0<br>4     | Hovedtrappewægge<br>Murstensvæg, der er pudset, spartlet og malet.  | Fornuftig stand. Vedligehold er afrensning og maling af vægge. Opretning er nedhugning af løst puds – evt. alt puds, ny fugning af revner/ommuring, nypudsning, fuldspartling, væv/filt opsætning og males. Malingen er fortaget med krymmel i sidste lag.   |

| 06 TRAPPER |  |   |
|------------|--|---|
| lbnr.      | Opbygning  | Vedligehold/opretning   |
| 0<br>5     | Hovedtrappe- trin<br>Linoleum med stålforkant-<br>lister. Indgangs repos er<br>terrazzo på beton eller klinker<br>på gulv.                         | Linoleumsbelægningen er flere steder temmelig slidt. Hovedrengøring med tilhørende<br>oppolering forlænger levetiden meget væsentligt. Bør rudføres min. en gang årligt – OG<br>UMIDDELBART EFTER STØRRE HÅNDVÆRKSINDSATS I LEJLIGHEDER PÅ DE<br>ENKELTE TRAPPER.<br>Derudover kan linoleum udskiftes på enkelt trin/repose efter behov eller på én trappe ad<br>gangen.<br>Terrazzogulvet revner og krakelerer efterhånden som underliggende stål skades af<br>vandgennemtrængning mm.<br>Det må påregnes at de reposer der ikke er renoveret lb. skal udskiftes over en 10 – 20 årig<br>periode.<br>Levetiden kan forlænges via omhyggelig vedligehold og udbedring af smårevner. |
| 0<br>6     | Hovedtrappe-<br>træværk<br>Værn, stødtrin, balustre,<br>håndlister, sand og fejlister er<br>malet/lakeret.   | Træværket er i fornuftig stand.<br>Vedligehold er afrensning af gammel løst sidende maling, udbedring af defekter,<br>fastgørelse af håndlister og værn, og males.<br>Lister bør ved renovering skiftes til nye. Nedtages før vægge oprettes og opsættes efter<br>væggene er spartlet og grundet.   |
| 0<br>7     | Entredøre<br>hovedtrappe<br>Fyldningsdøre med dørspion.<br>Glaspartier med træplader på<br>indersiden. Nøglecylinder og<br>håndtag er forskellige. | Fornuftig stand. Vedligehold er afrensning og maling.<br>På sigt anbefales montering af nye ”identiske døre” med tidens gode lyddæmpende<br>egenskaber – uden brevsprække og reelt brandsikre. Dyr men effektiv løsning for sikring<br>af lejlighederne og for opnåelse af en fornuftig lydreduktion mellem trappe og lejlighed.  |
| 0<br>8     | Køkkendøre inkl.<br>Loft/kælder<br>Fyldningsdøre. Nøglecylinder<br>og håndtag er forskellige.  | Fornuftig stand. Vedligehold er afrensning og maling.<br>På sigt anbefales montering af nye ”identiske døre” med tidens gode lyddæmpende<br>egenskaber – uden brevsprække og reelt brandsikre. Dyr men effektiv løsning for sikring<br>af lejlighederne og for opnåelse af en fornuftig lydreduktion fra trappe til lejlighed.  |

| 06 TRAPPER |  |  |  |
|------------|--|--|--|
| lbnr.      |  | Opbygning  | Vedligehold/opretning  |
| 0<br>9     | Underside løb og loft i top.<br>Hovedtrappe  | Strå og puds. Nogle steder forstærket med filt. Malet. | Er i fornuftig stand. Males og vedligeholdes samtidigt med væggene.  |
| 1<br>0     | Underside løb og loft i top.<br>Køkkentrappe | Strå og puds. Nogle steder forstærket med filt. Malet. | Er i fornuftig stand. Males og vedligeholdes samtidigt med væggene. Ved total opretning fjernes al gammel puds og strå. Der opsættes terracottavæv og pudses, spartles og filtopsættes med forstærkninger i hjørnerne. Afsluttes med maling. |

| 07 OVERFLADER |                        |  |  |
|---------------|------------------------|--|--|
| lbnr.         |                        | Opbygning  | Vedligehold/opretning  |
| 0<br>1        | Port fra Jyllingevej   | Jernlåge til Jyllingevej. Isoleret loft, afsluttet med eternit/gipsplader. Blankt murværk på isolerede sidevægge, eroderet betongulv med Epoxy behandling. | Loftplader males, skiftes efter behov. Vægge efterfuges, portlåge smøres, beton "gulv" afrettes og belægning suppleres. Portlåge hvert år, øvrige hvert 10. år. Revner udbedres som øvrige vægge/lofter/gulve. Vægge i god stand, loft medtaget af tiden tand. |
| 0<br>2        | Indgang fra Høgholtvej | Jernlåge monteret i to opmurede læmure.  | Læmurene er i dårlig stand og trænger til ommuring. De skal bygges op omkring nedstøbte stålprofiler, for at sikre stabiliteten. (Blev sparet ud ved facaderenovering, da penge-kassen var tom.  |

| 08 ETAGEADSKILLELSE |  |  |
|---------------------|--|--|
| Ibnr.               | Opbygning                              | Vedligehold/opretning  |
| 0<br>1              | Bjælkelag kælder - TRÆ almindelig      | Træbjælker med gulvbrædder, indskudsler, indskudsbrædder med strå og puds. Herpå synlig isolering mellem synlige bjælkeundersider. |
| 0<br>2              | Bjælkelag kælder - TRÆ vaskekælder     | Træbjælker med gulvbrædder, indskudsler, indskudsbrædder, loftsbrædder med strå og puds. (plant loft)                              |
| 0<br>3              | Beton i dæk mod kælder i forretninger. | Jerndip dæk med muremesterbeton, pudslag og linoleum eller klinker i forretningerne.   |
| 0                   | Bjælkelag etager                       | Træbjælker med gulvbrædder, indskudsler, indskudsbrædder, forskallingsbrædder, strå og puds.                                       |

Undersøges årligt for råd/svamp/insektangreb. Midlertidig reparation er opsætning af soldater/damprør under bjælker med nedsat bæreevne. Er udført en del steder. Derudover foretages fornøden imprægnering. Supplerende understøtninger udføres løbende. Skadede områder udskiftes. Bjælker er oprindeligt udført styrkemæssigt tæt på grænsen, så forstærkninger/udskiftninger er nødvendige selv med moderate borebille-/rådangreb.

Undersøges årligt for råd/svamp/insektangreb. Midlertidig reparation er opsætning af soldater/damprør under bjælker med nedsat bæreevne. Supplerende understøtninger udføres løbende. Skadede områder udskiftes. Bjælker er oprindeligt udført styrkemæssigt tæt på grænsen, så forstærkninger/udskiftninger er nødvendige selv med moderate borebille-/rådangreb. Husk forebyggende imprægneringer.

Kraftig tæring i mange jern ved facader. Midlertidige afstivninger udføres med damprør som ved træbjælker. Er udført i en række kældre allerede. Suppleres efter behov.

Eftersyn foretages med visuel bedømmelse. Tegn på biologisk angreb/revner undersøges nærmere (opfugtning og lign.) Afgøres efter nærmere undersøgelser udført af biolog/teknisk rådgiver. (ikke medtaget i udgifter). **NÅR BEBOERE UDDSKIFTER KØKKENER, GULVBRÆDDER O.L. SKAL RÅDGIVER TILKALDES FOR AT KONTROLLERE STAND AF BJÆLKER.**  
**LERINDSKUD I BERØRTE GULVE LADER SIG IKKE RETABLERE MED VOR TIDS MATERIALER, DER SKAL I STEDET ETABLERES TUNGT INDSKUD EFTER INGENIØRBESKRIVELSE OG TEGNINGER.**

| 09 WC  |  |   |
|--------|--|---|
| lbnr.  | Opbygning  | Vedligehold/opretning   |
| 0<br>1 | Etageadskillelse toilet/baderum<br>Betonplade på jerdip.<br>Oprindeligt afsluttet med terrasso – findes nu i alle variationer. | Jerndip efterses og rustbehandles ved nyindretning af badeværelse. Øvrig indretning påhviler hver enkelte andelshaver. MEN foreningen bør sikre sig at alle fremtidige badeværelser udføres som tungt badeværelse i gammelbolig iht. SBI 169/180. Som anført i foreningens bestemmelser og som det ses på hjemmesiden. Husk kontakt til kontor og rådgiver. <b>ALLE BERØRTE BERTONDÆK SKAL HAVE GODKENDT POTENTIALUDLIGNING. ALLE GULVE OG VÆGGES GIVES GODKENDT MEMBRAN OG KLINKER ELLER FLISER PÅ GULV OG VÆGGE TIL LOFT.</b> |

| 10 KØKKEN |   |  |
|-----------|---|--|
| lbnr.     | Opbygning   | Vedligehold/opretning  |
| 0<br>1    | Etageadskillelse<br>Træbjælker med gulvbrædder – indskudsbrædder, indskudsler, forskallingsbrædder, strå og puds. | Påhviler hver enkelt andelshaver – men foreningen bør kontrollere etageadskillelse for råd og svamp hver gang et køkken skiftes. Angrebne bjælker forstærkes og imprægneres eller skiftes, med følgereparation af underliggende loft og gulvbrædder til følge. |

| 11 VARMEANLÆG |   |   |
|---------------|---|---|
| lbnr.         | Opbygning   | Vedligehold/opretning   |
| 0<br>1        | Varmerør<br>Vendt retur system med hovedrør i kælder og stigstreng ført op i hver facade. Koblingsledninger i tyndt kobber ført rundt i lejligheder på fodpaneler.                    | Er fra 1993. da varmeanlægget er med lukket ekspansion, forventes der ikke at være egentlig vedligeholdelsesudgifter på rør. Styrende ventiler og afspærringsarmaturer skal jævnligt ”røres” og efterses for utætte pakninger m.m.  |
| 0<br>2        | Isolering<br>Stigstreng og koblingsledninger er uisolerede. Hovedledninger i kælder er velisolerede.  | Isolering på varmerør efterses årligt og manglende isolering udbedres. Ved skade på isoleringen skal isolering og rør efterses/udskiftes.   |
| 0<br>3        | Varmeanlæg<br>Fjernvarme – vand opvarmet anlæg med rørvekslere 3 stk. Pumpearrangement med parallelle pumper m.m. Anlægget har alm. Trykekspansionsbeholdere. Fuldelektronisk styret. | Centralvarmeanlægget er fra 1993. Der skal udover løbende daglig driftkontrol påregnes løbende udskiftning af automatikkomponenter, og hvert 10 år evt. udsyring af vekslere og udskiftning af pumper. Alle ventiler og haner skal holdes velfungerende via daglig ”motion”. Der påregnes IKKE at bliver behov for en egentlig udskiftning, da alle komponenter løbende eftergås/skiftes. |
| 0<br>4        | Radiatorer/ventiler<br>Rio radiatorer med TA termostatventiler.   | Fra 1993. Alt er dimensioneret til mindst 2 lag glas og der kan forekomme problemer med manglende varme enkelte steder. Radiatorerne skal ikke vedligeholdes. Radiatorventiler skal have skiftet forpakninger og følehoveder efter behov (2 – 10 år).   |



| 12 AFLØB |  |   |
|----------|--|---|
| lbnr.    | Opbygning  | Vedligehold/opretning   |
| 0<br>1   | Faldstamme toilet<br>Støbejernsrør, nogle er malet, andre inddækket i kasse, andre flisebeklædt. Rørene er tæret i forskellige omfang.   | Hver gang et toilet/badværelse renoveres bør udskiftning (delvis eller helt) af faldstamme overvejes. Nye dele skal være støbejern – gr. lyd og brandforhold. Øvrige typer kan bruges, men kræver yderligere foranstaltninger. Indvendig rensning hvert 5. år med spuling. Ingen mekanik, da splitter vil ødelægge belægningen med større risiko for gennemtæring. Afgreninger, liggende rør og gulv afløb hører under lejlighedernes egen vedligehold. |
| 0<br>2   | Faldstamme udluftninger<br>Nye støbejernsrør fra 1999. Fastgjort til spærene. Til hver tag-gennemføring er der tilsluttet et antal faldstammer for at minimere gennemføringer i taget. | Er skiftet i 1999 til en fælles udluftning på loft med en taggennemføring pr. opgang. Eftersyn visuelt bedømmelse. Specielt kontrolleres der for tegn på kondensation under/ved taggennemføring. Tætninger mellem overrør og faldstamme efterses. Tæret faldstamme udskiftes. Defekte samlinger gives nye jetkoblinger. Utætheder i zink loddes.  |
| 0<br>3   | Faldstamme køkken<br>Støbejernsrør, nogle er malet, andre inddækket i kasse, andre flisebeklædt. Rørene er tæret i forskellige omfang.   | Fra bygningens opførelse, hel og delvis skiftet partielt. Kontrolleres hver gang et køkken udskiftes. Indvendig rensning bør foretages hvert 5.-10. år med spuling – ingen mekanik, da en sådan vil skade belægningen.  |

| 13 KLOAK |  |   |
|----------|--|---|
| lbnr.    | Opbygning  | Vedligehold/opretning   |
| 0<br>1   | kloakrør<br><br>Stort set alt udskiftet til PVC eller relinede. Enkelte gl. ledninger i kælder og fra gård til gade. | I tilslutning til facade og gårdrenovering i 2009 er alle ledninger i gård og en del hovedstik omlagt / udskiftet til nye i PVC.<br>Et par hovedstik er renoveret med strømpeføring.<br>Ledninger under kældergulve (langs Jernbane Alle) er ikke renoveret.<br>Ledninger til inkl gulv afløb i øvrige kældre er udskiftet og nye gulv afløb er med højvandspærre som skal holdes rene og funktionsdygtige.<br><b>Rør under miljøkælder er udskiftet, suppleret samtidig med indretningen af disse rum – her er der IKKE udført højvandslukker – hvilket varmt anbefales.</b> |
| 0<br>2   | Kinekullerende<br><br>Er granitrender fra tagedløb til kørebane. (Jernbane Allé gadeside)                            | Udspyer og render kontrolleres hyppigt, det har IKKE været muligt af få tilladelse til rørlægning.  |
| 0<br>3   | Tagvandsbrønde<br><br>PCVbrønde ø 30 cm med vandlås.   | Sandfang i bund efterses årligt og tømmes efter behov. Brøndene er fra gårdfacaderenoveringen og i god stand.<br>Jyllingevejs tagvand er ført gennem bygningen med synlige isolerede rør til brøndene i gården. Enkelte rør er ført i jord ved gennemgang.  |
| 0<br>4   | Regnvandsbrønde<br><br>PVCbrønde 20 hhv. 30 cm i diameter, Riste/karme i støbejern.                                  | Sandfang i bund efterses årligt og tømmes efter behov. Brøndene er fra gårdfacaderenoveringen og i god stand.   |
| 0<br>5   | 1 m brønd<br><br>hhv. 30 cm spulebrønde  | Bundløb efterses og renses årligt. Brøndene er i fin stand.<br><br>Fine og nye. Efterses og spules om nødvendigt.   |

| 14 VANDINSTALLATION |  |   |
|---------------------|--|---|
| lbnr.               | Opbygning  | Vedligehold/opretning   |
| 0<br>1              | Vandrør<br>Fordelingssystem på loft og i kælder samt stigstreng er udført i galv. Jern. Varmt vand produceres i 1 stor beholder suppleret med pladeveksler fra 2014 i ejendommens boilerrum. | Er fra 1993, med koldt vand i en lejlighed og varmt i naboledighed samt stigstreng i værelse ved siden af køkken. Vedligehold ingen.<br>Udskiftning med tæninger. Der forekommer jævnligt tæninger i den galvaniserede del af rørrøret. Partielle udskiftninger må foretages. ALLE udskiftninger bør udføres med egnet system i rustfrit stål.<br><b>Holdbarhed ringe. Der skal være midler til større udskiftninger på hvert års budget.</b> |
| 0<br>2              | Cirkulation<br>Cirkulationsledninger gennem kælder er udført i galv. Stål.   | Der er cirkulation på det varme vand, ført op på loft med udluftningsventiler og afledning ud på taget. Efterses årligt. Se ovenfor med udskiftninger. Reguleringsventilerne i kælderen snaves/kalkes til og skal lb. renses/afkalkes – Fast arbejde år efter år.<br><b>Holdbarhed ringe. Der skal være midler til større udskiftninger på hvert års budget.</b>  |
| 0<br>3              | Isolering<br>Alle rør Ekskl. Koblingsledninger med god isolering. Generelt er isoleringen afsluttet med isogenopak.  | Isolering på vandrør efterses årligt og manglende isolering udbedres. Ved våd isolering skal rørene efterses/skiftes.   |

| 15 GAS |                                   |  |
|--------|-----------------------------------|--|
| lbnr.  | Opbygning                         | Vedligehold/opretning  |
| 0<br>1 | Gasrør<br>Gevindrør, nogle malet. | Nogenlunde stand – overfladetæninger ses på alle rør i kælder.<br>Gasstigstreng føres i hver lejlighedsside med fordelerrør i kælder. Tilslutninger i lejligheder påhviler hver beboer. Husk samlinger på gasrør må aldrig være skjulte. De gamle stålrør må heller ikke skjules.<br>Bør kraftigt indskræpes overfor alle beboere – af sikkerhedshensyn. |

| 16 VENTILATION |  |  |
|----------------|--|--|
| lbnr.          | Opbygning  | Vedligehold/opretning  |
| 0<br>1         | Ventilations motorer<br>For hver opgang er der monteret en BESB centrifugal boksventilator med MGE motor fra Exhausto. Hastigheden reguleres via konstanttryksføler.       | Ventilatorhus og svinghjul skal efterses og renses årligt af fagfolk. Se også driftsplan fra Clean-Vent følere og slanger til konstanttrykregulatorer efterses for fastgørelse. Kontrollamper for motordrift efterses i boilerum jævnligt (flere gange om måneden). På konstanttrykregulatorerne på loftet er der indikator for op/nedregulering af motorerne. Hvis lampen for opregulering lyser konstant er der fejl/utæthed i anlægget, som bør undersøges nærmere.                           |
| 0<br>2         | Ventilationskanaler på loft<br>Kanaler fra skorstene og betonkanaler i lejligheder videre til motor, og fra motor videre til skorstensafkast som er spionrør i galv. Stål. | Opsat i 1999. Ophæng og samlinger kontrolleres årligt/ved klager over luftmængder. Kanaler bør renses ca. hvert 10. år. Rensning gælder også skorstene og betonkanalerne. Kanaler efterses årligt for begyndende korrosion. Endvidere efterses for tegn på kondens indvendigt i kanalerne – ses ved våde pletter under kanalsamlinger.   |
| 0<br>3         | Ventiler i lejligheder/kælder<br>Udsugning fra lejligheder foretages via KSU kontrolventiler monteret i de lodrette betonkanaler/skorstene vha. stålplader/kasser.         | Opsat i 1999. Rengøres flere gange årligt. Vejledning er udsendt til alle beboere. Se også drift og vedligeholdelsesplan fra clean-Vent. Foreningen skal sørge for at rense ventilerne i kælderen. Årligt skal det sikres at stålkasserne/stålpladerne, som ventilerne er monteret i, slutter helt tæt til betonkanalerne/skorstene, da der ellers suges meget luft ud.  |
| 0<br>4         | Emhætter<br>Emfang<br>Godkendte som Exhausto ESL   | Der kan i alle køkkener monteres godkendte stål emhætter UDEN motor men meget gerne med mulighed for forceret sug, som ventilatoren på loftet så klarer. KUN GODKENDTE TYPER TIL FÆLLESSUG.<br>Det er tilladt at opsætte recirkulations emhætter med kulfilter i de enkelte lejligheder UDEN TILSLUTNING TIL SYSTEMET.<br>TØRRETUMBLERE MED AFKAST KAN IKKE BRUGES I FORENINGEN – MÅ IKKE TILSLUTTES FÆLLES SUG, MÅ IKKE HAVE AFKAST UD GENNEM VINDUER/FACADE. Brug kondenserende tørretumblere! |

| 17 EL / SVAGSTRØM |   |   |
|-------------------|---|---|
| lbnr.             | Opbygning   | Vedligehold/opretning   |
| 0<br>1            | Belysning gård/port<br>Nyere armaturer overalt fra gårdsaneringen. Spots på gade fra gadefacade-renoveringen  | Lyskilde skiftes efter behov. Styring ændres efter behov. Alle lyskilder bør skiftes samtidigt. Udskiftning af armatur når det ønskes.  |
| 0<br>2            | Belysning hovedtrapper ind og udvendigt<br>Enkle armaturer af ældre dato udvendigt. Lysføler styrer de udv. Trappebelysninger. Indvendig belysning er nyere, med lavenergi lyskilder. Der er trappeautomater. | Lyskilder skiftes efter behov. Alle lyskilder bør skiftes samtidigt. Defekte armaturer repareres. Udskiftning når det ønskes. Lyskilder efterses, justeres, skiftes efter behov. Lyskilde bør være spareudgave. |
| 0<br>3            | Belysning køkkentrapper<br>Enkle armaturer af ældre dato. Med trappeautomater.  | Lyskilder skiftes efter behov. Defekte armaturer repareres. Udskiftning når det ønskes. Lyskilde bør være spareudgave.  |
| 0<br>4            | Belysning loft<br>Lysstofarmaturer på tørrelofter og i gangarealer. Ved ventilationsmotorer er der kuppellys.   | Armaturer opsat i 1999. Lyskilder efterses årligt. Styring forgår via bevægelsesføler. Armatur udskiftes efter behov.   |
| 0<br>5            | Belysning kælder<br>Lysstofarmaturer af ældre dato.   | Lyskilder efterses årligt. Ophængning og ledninger kontrolleres. Lyser alle rør og pærer. Opretning: Udskiftning af pærer, tændere og rør.  |
| 0<br>6            | Antenne anlæg<br>Kablet via kælder/lofter/trapper   | Fornødne arbejder udføres i samarbejde med aktuel udbyder.  |
| 0<br>7            | Kabler facader<br>Ingen   | Fjernet i forbindelse med facaderenovering. Nye kabler er trukket i trappeopgangene og på lofter.   |

| 18 ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDE |                                  |  |
|-----------------------------|----------------------------------|--|
| lbnr.                       | Opbygning                        | Vedligehold/opretning  |
| 0<br>1                      | Troax ruminddeling<br>kælder     | Gråmalede stålnet, med stålnetdøre opsat i 1993/94.  |
|                             |                                  | Vedligehold/opretning<br>Hængsler skal smøres årligt. Ødelagte elementer skiftes. Løse dele fastgøres. Husk at der findes plader og hyldesystemer til Troax væggene.   |
| 0<br>2                      | Træskillerum loft                | Høvlede brædevægge – ”tætte” rum. Oprindelige og nogle nyopsatte i 1999.   |
|                             |                                  | Repareres i nødvendigt omfang. Bør skiftes til stålnets døre og ruminddeling i forbindelse med tagudskiftning.   |
| 0<br>3                      | Velfærdsrum<br>Kaløvej 31 kælder | Fundament undermuret, gulv isoleret, gulvvarmeslanger ilagt i spiserum og omklædning, klinker på alle gulve og vægfliser i baderum og toiletrum. Minikøkken er opsat.  |
|                             |                                  | Udført i 1999. vægge og lofter males efter behov hvert 7. år. Lyskilder skiftes som øvrig belysning. Toilet, blandingsbatteri efterses årligt, rengøres. Fliser og klinker rengøres jævnlige og behandles med klinkeolie årligt.<br><b>Køkken står til udskiftning – defekte elementer.</b>            |
| 0<br>4                      | Kontoret jernbane<br>alle ´92    | Vægge er med glasvæv, malet, forsænket gipsloft, gulvtæppe, køkken og toilet. Der er separat ventilationsanlæg   |
|                             |                                  | Vægge males hvert 7. år. Gulvtæppe udskiftes når nedslidt, ventilationsanlæg renses som øvrig ventilationsmotorer. Lyskilder skiftes som øvrige. Vinduer og døre skal males indvendigt hvert 10. år. Toilet og blandingsbatterier renses årligt. Gulvklinker i toilet vedligeholdes som i velfærdsrum. |

| 19 PRIVATE FRIAREALER |   |  |
|-----------------------|---|--|
| lbnr.                 | Opbygning   | Vedligehold/opretning  |
| 0<br>1                | Gårdbelægning<br>Grå beton fliser til kørsel. 20x10x8 cm fliser lagt i sildebensmønster. Langs kanter og begrænsninger ligger fliser i en eller to rækker med alm. ½ stens forbandt.<br>Ved legepladsen og garagen er der asfalteret. | Vedligehold/opretning<br>Gårdbelægningen er i fornuftig stand. Blev lagt om i sammenhæng med renovering af gård-facaderne.<br>Betonbelægningen er stort set vedligeholdelsesfri, men det anbefales at der løbende efterses for manglende fuger og lunker.<br>I udsatte områder hvor containerbiler drejer, anbefales det at sikre belægningerne – evt at støbe armerede betondæk på de mest kritiske steder.<br>Vinterforanstaltninger: Der anbefales at feje sne væk og drysse med grus, da salt har en nedbrydende effekt på betonen. Evt. is kan fjernes med salt.<br>Ved legepladsen og alleerne trænger asfalt og kantsten omkring træerne til at rettes op.*<br>Trærødderne bryder op gennem asfalten og laver store ujævnheder. |
| 0<br>2                | Cykelskur væg<br>Stolper med løsholte og brædder trykimprægneret.   | Males hvert 6. år. Rådne brædder udskiftes, løse dele skrues fast. Terræn holdes nede på stolpebunde ikke dækkes og dermed rådner. (Opført uden byggetilladelse)   |
| 0<br>3                | Cykelskur tag<br>Krydsfiner på remme. Pap brændt på.  | Pap vedligeholdes hvert 5. år. Og må forventes skiftet efter 10-15 år. Krydsfiner skiftes efter 20-25 år.  |
| 0<br>4                | Cykelskur lys<br>Udendørs armatur opsat på undersiden af krydsfinertag. Tænder sammen med øvrig gårdbelysning.  | Lyskilde efterses årligt. Alle bør skiftes samtidigt. Ophængning, ledninger kontrolleres. Armaturer skiftes efter behov, evt. sammen med krydsfinertaget.  |
| 0<br>5                | Kælderhalse<br>Beton vanger, trin og bund.  | Kælderhalsene er i fin stand.  |
| 0<br>6                | Indgangsfliser<br>Høgholtvej/Kaløvej<br>Beton fliser i ganglinjen.  | Efterses årligt. Knækkede fliser skiftes, løse fliser omlægges.<br>Vinterforanstaltninger: Se gårdbelægningen.   |

| 19 PRIVATE FRIAREALER |                                     |   |  |
|-----------------------|-------------------------------------|---|--|
| lbnr.                 | Opbygning                           | Vedligehold/opretning   |  |
| 0<br>7                | 4 hjørnebygninger-skralderum        | Murstensvægge med tag af pap på brædder eller krydsfiner. Gulv af beton. Der er revner i tværvægssamlinger. Bræddedøre. | Fuger i vægge efterses, udkradses og nyfuges – dog skal der større reparation til ved forskydninger i vægge.<br>Et af skralderummene har fået nyt tagpap. De resterende 3 bygninger trænger snarest til nyt tagpap. Tagpap vedligeholdes hvert 5. år – skiftes efter 10-15 år. Underlag for pap skiftes efter 20-25 år. Døre males hvert 7. år. Gulv repareres ved erosion (f.eks. salt).<br>Det bør ved kraftige sætninger af vægge, overvejes om husene skal nedrives og nye bygges. |
| 0<br>8                | Tørrepladser                        | Jernstolper, med ophængningssnøre i stål. Grusbelagt område.  | Gennemtærede dele skiftes. Stolper og hegn males eller skiftes efter behov.  |
| 0<br>9                | Boldbaner/legeplads                 | Trådhegn omkring boldbaner. Betonsandkasse og træredskaber.   | Trådhegnet omkring boldbanen skal gennemgås og repareres enkelte steder.<br>De forskellige træredskaber males efter behov. Rådne trædele skiftes, betonafskalling repareres. Dele skiftes efter behov – og nye ønskes.   |
| 1<br>0                | Haver fælles                        | Græsplæne med bed omkring, flagstang, grill pladser og side arrangementer.  | Meget velholdt. Beplantning og græs ordnes ugentligt af gårdmand. Sidearrangementerne males hvert 5. år. Flagstang males hvert 5-10 år. Rådne trædele skiftes. Murværk til grill, ommures og omfuges efter behov.  |
| 1<br>1                | Haver til lejlighed                 | Nogle haver med græs, andre med fliser og blomster.   | Påhviler andelshaver.  |
| 1<br>2                | Hegn om fælleshaver og tørrepladser | Er trådhegn af lidt ældre dato.   | Enkelte steder trænger det til fastgørelse.<br>Tærede dele skiftes. Eller udskiftning efter nye indretningsønsker.   |
| 1<br>3                | Hegn ved lejlighedshaver            | Betonsøjler med træplanker.   | Trænger til at blive rettet til, og beplantning skal beskæres enkelte steder, da det tynger på træplankerne. Træplankerne trænger til maling.<br>Vedligehold: træ males hvert 6. år. Og skiftes efter behov.<br>Betonsøjlerne skiftes efterhånden som armeringen i dem rustet og sprænger stolperne.<br>Betonkanten trænger til at blive repareret. Ophugning og rensning, bedst til dybder så der kan foretages betonudstøbning. Evt. indsætning af forstærkningsarmering.            |



| 19 PRIVATE FRIAREALER |                             |   |  |
|-----------------------|-----------------------------|---|--|
| lbnr.                 | Opbygning                   | Vedligehold/opretning   |  |
| 1<br>4                | Værn udv. kælder-trapper    | Varmtforzinkede værn, der er boltet fast ovenpå vangerne.   | Er fra 1999. Næsten vedligeholdelsesfrit. Bør kunne tilpasses evt. nye trapper, der så bør have fodplade istøbt til montage af værn.   |
| 1<br>5                | Træterrasser haver.         | Træsøjler med søjlesko i betonfundament.<br>Træbjælker og terrassebrædder.  | Alle dele skal males hvert 5. år med godt træbeskyttelsesmiddel. Rådnede dele udskiftes. Bærende dele kan evt. imprægneres yderligere med Baracol i iborede ventiler. Totaludskiftning nærmer sig for en række af terrasserne.   |
| 1<br>6                | Garage                      | Træhus med bølgeeternit tag, betongulv og garageport.   | Træbeklædning males hvert 5. år. Løvfald på eternit taget fjernes årligt, tagpladerne skiftes efter 30-40 år. Betongulv repareres efter behov. Garageport justeres efter behov og males sammen med vægbeklædningen.  |
| 1<br>7                | Vej – Kaløvej og Høgholtvej | Vej, fortov, rendestensbrønde, parkeringspladser på de nævnte veje er foreningens ansvar da vejene er privatveje. | Begge veje er fornyligt blevet renoveret. Ud til vejmidten af begge veje har foreningen ansvaret for vedligeholdelse. Store huller og forsænkninger skal repareres. Total omlægning skal udføres i samarbejde med de øvrige grundejere. Da begge veje fungerer som adgang for nogle af de bagved liggende veje, bør det hver gang undersøges, om andre skal være med til at dække udgifterne til reparation. |

**Opretningsarbejder/Forbedringer  
Prioriterings-anmærkninger**

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. prioritet = Haster/straks opgaver</b>                       | <b>1</b> |
| <b>2. prioritet = Bør iværksættes inden for få år</b>             | <b>2</b> |
| <b>3. prioritet = Bør iværksættes inden for en 10 års periode</b> | <b>3</b> |
| <b>4. prioritet = Fornuftige tiltag som bør udføres</b>           | <b>4</b> |
| <b>Almindelig drift</b>   | <b>A</b> |

| <b>01 TAG</b>                         |     |
|---------------------------------------|-----|
| 01- Tagedløb                          | A   |
| 02- Tagrende                          | A   |
| 03- Tagsten/understrygning            | 2   |
| 04- Tagvinduer                        | 4   |
| 05- Tagvinduer – lejlighed            | A   |
| 06- Skorstene – murede aftrækskanaler | A   |
| 07- Brandmur/ Brandkamerstatning      | A   |
| 08- Skotrende                         | 3   |
| 09- Gulvbrædder                       | A   |
| <b>02 KÆLDER/FUNDAMENT</b>            |     |
| 01- Fundament                         | A   |
| 02- Kældergulv                        | 4   |
| 03- Kældervægge                       | A   |
| 04- Vaskerum                          | A   |
| 05- Dræn og udv. Isolering            | 4   |
| <b>03 FACADER/SOKKEL</b>              |     |
| 01- Vægge/puds                        | A   |
| 02- Gesimser og pyntebånd             | 32  |
| 03- Altaner                           | A   |
| 04- Sålbenke                          | A   |
| 05- Karnapper                         | A   |
| <b>04 VINDUER</b>                     |     |
| 01- 2- fags                           | 1-3 |
| 02- 4 – fags                          | 1-3 |

|   |     |
|---|-----|
| 03- Kældervinduer                                 | A-3 |
| 04- Altan- terrassedøre                           | A-3 |
| 05- Forretningsvinduer                            | A-3 |
| <b>05 DØRE UDVENDIGT</b>                          |     |
| 01- Hoveddøre m. ovenvinduer                      | 4   |
| 02- Køkkendøre                                    | A   |
| 03- Kælderdøre til cykelkældre/barnevognsrum m. m | A   |
| 04- Forretningsdøre, inkl. Bagdøre                | A   |
| <b>06 TRAPPER</b>                                 |     |
| 01- Køkkentrappe-vægge                            | A   |
| 02- Køkkentrappe-trin                             | 4   |
| 03- Køkkentrappe-træværk                          | 4   |
| 04- Hovedtrappe- vægge                            | A   |
| 05- Hovedtrappe-trin                              | A   |
| 06- Hovedtrappe-træværk                           | A   |
| 07- Entredøre hovedtrappe                         | 3   |
| 08- Køkkendøre inkl. Loft/kælder                  | 3   |
| 09- Underside løb og loft i top. Hovedtrappe      | 4   |
| 10- Underside løb og loft i top. Køkkentrappe     | 4   |
| <b>07 OVERFLADER</b>                              |     |
| 01- Port fra Jyllingevej                          | A   |
| 02- Indgange fra Høgholtvej                       | 3   |
| <b>08 ETAGEADSKILLELSER</b>                       |     |
| 01- Bjælkelag kælder – Træ almindelig             | 3   |
| 02- Bjælkelag kælder – Træ vaskekælder            | 3   |
| 03- Beton i dæk mod kælder i forretninger.        | 3   |
| 04- Bjælkelag etager                              | 4   |
| <b>09 WC</b>                                      |     |
| 01- Etageadskillelse                              | 4   |
| <b>10 KØKKEN</b>                                  |     |
| 01- Etageadskillelse                              | 4   |
| <b>11 VARMEANLÆG</b>                              |     |
| 01- Varmerør                                      | A   |
| 02- Isolering                                     | A   |
| 03- Varmeanlæg                                    | 3   |
| 04- Radiatorer/ventiler                           | A   |

| <b>12 AFLØB</b>                            |     |
|--|-----|
| 01- Faldstammer toilet                     | 4   |
| 02- Faldstammer udluftning                 | 4   |
| 03- Faldstamme køkken                      | 4   |
| <b>13 KLOAK</b>                            |     |
| 01- Kloakrør                               | 3   |
| 02- Kinekullerende                         | A   |
| 03- Tagbrønde                              | A   |
| 04- Regnvandsbrønde                        | A   |
| 05- 1 m brønd                              | A   |
| <b>14 VANDINDSTALLATION</b>                |     |
| 01- Vandrør                                | 3   |
| 02- Cirkulation                            | A-3 |
| 03- Isolering                              | 4   |
| <b>15 GAS</b>                              |     |
| 01- Gasrør                                 | A   |
| <b>16 VENTILATION</b>                      |     |
| 01- Ventilationsmotorer                    | A   |
| 02- Ventilationskanaler på loft            | A-3 |
| 03- Ventiler i lejligheder/kælder          | A   |
| 04- Emhætter omfang                        | A   |
| <b>17 EL/SVAGSTRØM</b>                     |     |
| 01- Belysning gård/port                    | 4   |
| 02- Belysning hovedtrappe ind og udvendigt | 4   |
| 03- Belysning køkkentrappe                 | 4   |
| 04- Belysning loft                         | 4   |
| 05- Belysning kælder                       | 4   |
| 06- Antenne anlæg                          |     |
| <b>18 ØVRIGE BYGNINGSARBEJDE</b>           |     |
| 01- Troax ruminddeling kælder              | A   |
| 02- Træskillerum loft                      | 3   |
| 03- Velfærdsrum kaløvej 31 kælder          | A   |
| 04- Kontoret Jernbane allé 92              | 2   |
| <b>19 PRIVATE FRIAREALER</b>               |     |

|   |     |
|---|-----|
| 01- Gårdbelægning                       | 2   |
| 02- Cykelskur væg                       | A   |
| 03- Cykelskur tag                       | A   |
| 04- Cykelskur lys                       | A   |
| 05- Kælderhalse                         | A   |
| 06- Indgangsfliser Høgholtvej/Kaløvej   | A   |
| 07- 4 hjørnebygninger – skralderum      | 2-3 |
| 08- Tørrepladser                        | 4   |
| 09- Boldbane/ legeplads                 | 4   |
| 10- Haver fælles                        | A   |
| 11- Haver til lejlighed                 | A   |
| 12- Hegn om fælleshaver og tørrepladser | A   |
| 13- Hegn ved lejlighedshaver            | 2   |
| 14- Værn udv. Trappe                    | A   |
| 15- Træterrasse haver                   | A   |
| 16- Garage                              | A   |
| 17- Vej – Kaløvej og Høgholtvej         | A   |

Rå budgettering  
1. prioritetsarbejder

| Nr. | Bygningsdel           | Aktivitet                              | Stk. | Brutto  |
|-----|-----------------------|--|------|---|
| 04  | Vinduer               | 01- 2 fags vinduer –<br>trappe opgange | 66   | 886.107,60 kr. Excl. ukendte kommunale miljøkrav grundet<br>stort blyindhold i malingen på rammerne |
| 19  | Private<br>friarealer | 01- Gårdbelægning *                    |      |   |

Priser er inkl. Ufo, rådgiver samt moms.

- \*De asfalterede arealer rundt om træerne på legepladsen trænger til at blive rettet til. Der er flere måder man kan løse denne problematik:
- Man kan bryde asfalten helt op, og bygge vejkassen op fra bunden af. (velvidende at trærødderne vil bryde igennem igen med tiden)
  - Man kan lægge nyt slidlag. (Dette vil kun holde et par år)
  - Man kan også bryde asfalten op og lave et større jordbed, så der er plads til trærøddernes udvikling.
  - Man kan lægge flisebelægning i stedet for asfalt.
  - Ved arbejder i området er der risiko for at skade træerne så disse går ud. Den bedste reovering omfatter nyplantning af træer.