322 - Lineagården **Vedligeholdelsesplan 2022-2031**

Maj 2022

Udarbejdet af: Søren Nielsen

UNIK akt.nr.	Aktivitet	Beløb inkl. moms	Finansiering	Udførelsesår
62	Udskiftning belægning gangarealer langs facaden i gård	kr. 676.520	100% vedligehold	2022
42	Udskiftning af tag samt tagrender og nedløb	kr. 14.645.742	Anslået 75% vedligehold og 25% forbedring*	2024
10, 4	Malerbehandling af vinduer og døre udvendigt	kr. 3.280.646	100% vedligehold	2024
26	Rensning af ventilationsanlæg	kr. 457.123	100% vedligehold	2026

Stamdata

Opført år	1927
Lejemål	151 boliger og 2 erhverv
Bruttoareal	11.533
Energimærke	C

Bilag 1 Beskrivelse over ejendommens tilstand for Lineagården (322)

Aktivitetnr.	Konto	Kontotekst	Vedl.kategori	Aktivitet	Beskrivelse	
1	30121	Facader	Løbende	Facader, løbende	Tilstand: Murværk er opført i røde tegl mod gaden og gule tegl mod gården. De nederste mørtelfuger i murværk mod gade, er nyrenoveret. Indgangspartierne mod gade, er i oppudset beton. Pudsen står nogle steder med afskalninger i bunden. Murkronen består af sandstenselementer mod gade, og i gule tegl mod gård. Murkronerne er i udmærket stand, dog er der mod gård kraftig mørk smudsbelægning. Soklerne er i god stand, dog med sporadiske afskalninger og løstsiddende puds, som følge af vejr og vind samt slidtage omkring porte. Aktivitet: Løbende vedligehold af facader. Herunder sokler, gesimser mv. Fuger der er blevet porøse bør udkradses og genetableres, især omkring dør og vinduesåbninger, da der kan være risiko for fugtindtrængning bagved fuge mellem dør og murværk. Afskalninger i sandsten ved indgangspartier lige over granittrin bør repareres. Ved opstående løse fuger mellem tegl, udkradses eksisterende fuge og genetableres. Sandstenselementerne skal engang imellem gennemgås for evt. fugtskader fra tagrender, samt elementernes befæstning fugens beskaffenhed.	
6	30124	Trapper og trapperum	Løbende	Trapper og trapperum, løbende	Tilstand: Trapperne er af træ, og beklædt med linoleum med stålkant, til over stueetage, herfra i træ der er malet i lak, og delvist slidt af. Nederste trin er i beton. Opgangene er malet hvide med en overgang af grå farve med nister. I hovedopgange er gulvet ved indgang i terrazzo, der flere steder er repareret. Trin og repos er med linoleum. Håndlister i træ lakeret med klar lak. Aktivitet: Løbende vedligehold af trapper og trapperum	
32	30124	Trapper og trapperum	Løbende	Kældertrapper, løbende	Tilstand: Kældertrapperne, som er i in situ støbt beton, står nogen steder med synlige betonreparationer, andre steder med store revner og afskalninger i betonen. Gelænderne er nye i rustfrit stål, monteret i kældertrappens sokkel og i facadens murværk. Aktivitet: Kældertrapperne skal hvor der er afskalninger og revner, bankes op, og støbes på ny. Hvor betonen er løs, bør gelænderes fæstning efterses for mulig styrkenedsættelse. Ved renovering af kældertrappe, bør rist og brønd gennemgås, for evt. udskiftning.	
8	30127	Tage	Løbende	Tag, løbende	Tilstand: Taget er med røde falstagsten understrøget med mørtel. Spær og lægter er fra tagets oprindelse. Der er sporadisk udskiftet tegl på taget. Taget er for nylig gennemgået med udgangspunkt i notat fra ekstern rådgiver, hvor tagets restlevetid blev sat til 5-15 år. Aktivitet: Løbende vedligehold af tag indtil udskiftning. Herunder også vedligehold af tagrender og nedløb.	
11	30131	Vinduer og døre udvendig	Løbende	Vinduer og døre, løbende vedligehold	Tilstand: Vinduerne er 2 fags dannebrogsvinduer. Nederste fag er delt op med snydesprosse mellem siderammerne limet til ruden. Flere steder er snydesprossen faldet af. På underramme er der monteret stålprofil. Vinduerne er malet brune mod gade og hvide mod gård. Den brune farve mod gaden fremstår falmet. Skruer i beslag slår nogen steder ud med rust. Maling på stålprofil er nogle steder begyndt at bule ud og skalle af. Malingen på bundstykker er mange steder revnet ind til træet. Yderdøre er løbende blevet malerbehandlet indenfor de seneste par år. Aktivitet: Snydesprosser bør hæftes i enderne med en vejrbestandig klar fuge. Skruer bør rustbeskyttes og udskiftes i nødvendigt omfang. Bundkarm i vinduer mod gård bør skrabes for løst maling, og slibes om nødvendigt til frisk træ før malerbehandling. Sprosser og skruer bør gennemgås ved malerbehandling af vinduerne.	
59	30131	Vinduer og døre udvendig	Løbende	Vinduer og døre udvendigt	Tilstand: Låsesystemet er udskiftet i 2017. Aktivitet: Løbende vedligehold af låsesystemet	
13	30132	Døre indvendig	Løbende	Indvendige døre, løbende	Afsat beløb jf. realiseret budget.	
48	30142	Indvendige vægge og træværk	Løbende	Indvendige vægge og træværk	Afsat beløb jf. realiseret budget.	
49	30143	Alle gulve	Løbende	Alle gulve	Afsat beløb jf. realiseret budget.	
50	30145	Lofter, alle lofter	Løbende	Alle lofter	Afsat beløb jf. realiseret budget.	
65	30148	Istandsættelse § 5, 2 lejemål genudlejn.	Løbende	Opgradering af §5stk2 lejemål	Denne konto er til opgradering af § 5,2 lejemål, ved genudlejning, hvis fraflytter ikke kan pålægges den fulde udgift. Fraflyttende lejere,som er flyttet ind efter 1/7.2015 Pr. 1. april 2020 er der 38 stk. § 5.2 lejemål med indflytning efter 1/7.2015	
57	30152	Faldstammer inkl. afløb	Løbende	Faldstammer og afløb, løbende vedligehold	Tilstand: Faldstammerne menes at være fra byggeriets opførelse, dog med sporadiske udskiftninger ved lejlighedsrenoveringer mv.. Det oplyses at der umiddelbart ingen problemer er med rørene. Aktivitet: De ældre faldstammer har overskredet deres tekniske levetid. Det bør derfor undersøges hvor længe den forventet levetid er samt om et evt. behov for en total udskiftning. Løbende vedligehold af faldstammer og afløb.	
55	30154	Gasinstallationer	Løbende	Gasinstallationer	Løbende vedligehold af gasinstalationer	
56	30155	Sanitet og armaturer	Løbende	Sanitet og armaturer, løbende vedligehold	Løbende vedligehold og udskiftning af sanitet og armaturer.	
22	30156	Varmeanlæg	Løbende	Varmecetral, løbende	Tilstand: Der er en varmecentral der fordeler centralvarme og varmt og koldt brugsvand til hele bebyggelsen. Varmecentralerne til brugsvand består af pladeveksler der varmer vand op til stående varmvandsbeholder, der herefter pumpes ud til ejendommen, med varmecirkulation. Centralvarmen varmes op af fjernvarme i pladeveksler, og pumpes ud til ejendommen. Varmefordelingen er et to-strengs anlæg til stuer og værelser, og et-strengs anlæg til køkkener. Der fjernes kalk med elektrolyse behandlinger en gang om året. Aktivitet: Løbende vedligehold af varmecentral	
20	30157	Stigstrenge for brugsvand	Løbende	Stigstrenge og grenrør, løbende	Tilstand: Varmt brugsvand varmes op i veksler til varmvandsbeholder, hvorefter det føres ud i isolerede stålrør. Rørene føres under kælderloft, og føres derefter lodret op gennem bagtrapper, hvor grenrør fører vand ind i lejlighederne. Varmt vand føres derefter tilbage, gennem cirkulation fra de øverste lejligheder, dog kun med cirkulation til bad og toilet. Det kolde brugsvand, er nogle steder udført uden isolering. Koldtvandsstrengene er fra 30'erne og varmtvandsstrengene er fra 1978. Ved tærringer er rørene løbene blevet udskiftet. Aktivitet: Den tekniske levetid for de kolde brugsvandsrør er overskredet. Det bør derfor undersøges hvor længe den forventet levetid er samt om et evt. behov for en total udskiftning. Løbende vedligehold af stigstrenge og grenrør.	
58	30158	Ventillationsanlæg	Løbende	Ventilation og udluftningskanaler, løbende	Tilstand: Udluftningskanaler i facade er placeret på gårdsiden, som er forbundet med udvendig ventilationskanal fra sug i krydsveksler på spidsloft. På udvendig ventilationskanal sidder der mod syd solceller, der er med til at skabe strøm til ventilationen. Aktivitet: Ventilationsanlægget serviceres løbende. I 2016 udskiftes motorerne og hele anlægget justeres. I 2016 udføres kanalrensning. Der regnes med kanalrensning hvert 10. år.	
24	30163	Elinstallationer	Løbende	Elinstallationer, løbende	Løbende vedligehold og udskiftning af elinstallationer.	
28	30165	Porttelefonanlæg	Løbende	Porttelefonanlæg, løbende	Tilstand: Der er telefonanlæg til hver opgang. Anlæggene er gamle og kræver løbende vedligehold og udskiftning. Aktivitet: Løbende vedligehold samt delvis årlig udskiftning. Ved udgåede komponenter, kan anlægget med fordel udskiftes til nyt.	
29	30170	Terrænbygninger	Løbende	Terrænbygninger herunder kloak, løbende vedligehold	Tilstand: Der er skure til haveredskaber og køretøjer, bygning til værksted der er isoleret og opvarmet, og skure til cykler, renovation samt pulterrum. Terrænbygningerne er bygget op i lette trækonstruktioner med facadebeklædning i træ. Bygningerne fremstår i fin stand, men med nogle enkelte rådskader i facadebeklædningen ved terræn. Der er stakit i der afgrænser gårdens fællesarealer mod naboerne. Tilstanden af kloakkerne er delvist undersøgt, idet de er gennemspulet efter skybruddet i 2011. Der er ingen tegn på et dårligt ledningsnet. Aktivitet: Træværk males hvert 6-8 år. I 2016 males træværket ifm. malerbehandling af vinduer. En rende af små sten forneden af stakittet kan minimere vandopsprøjt fra terræn på stakittet, hvilket kan forlænge dens levetid og perioder mellem malerbehandlinger. Ved udskiftning af bærende stolper, bør stolper friholdes fra terræn ved brug af stolpesko, støbt i beton. Vedligehold og reparation af kloak.	
35	30170	Terrænbygninger	Løbende	Belægninger og grønne arealer, løbende vedligehold	Løbende vedligehold af belægninger og grønne arealer.	
36	30170	Terrænbygninger	Løbende	Legepladser, løbende	Tilstand: Gården har flere små kroge og zoner, hvor der er tilknyttet enkelte legeaktiviteter, dog med et centralt større legeanlæg bestående af et legetårn med sandkasse, og aflukket basket og fodboldbane med net i siderne og foroven. Der er to vipper hvoraf den ene mangler bommen til at vippe på. De fremstår alle i en acceptabel stand, men kræver erfaringsmæssigt en del vedligehold for at overholde sikkerhedskravene. Aktivitet: Løbende vedligehold, herunder gennemgang og reparation af træværk og mekaniske dele, opfyldning/erstatning sandbeholdning efter behov, malerbehandling mv.	
54	30170	Terrænbygninger	Løbende	Port til gård	Vedligehold af elektronisk port til gård.	
31	30171	Vaskerianlæg	Løbende	Vaskeri, løbende	Tilstand: Ejendommen to har vaskerier bestående af 4 nyere vaskemaskiner og 2 nyere tørretumblere. Aktivitet: Løbende vedligehold af vaskeri.	
15	30178	Fællesrum incl. inventar	Løbende	Fællesrum og fællesbad, løbende vedligehold	Løbende vedligehold af fællesrum i kælder og loft samt fællesbad.	
51	30180	Kørende materiel	Løbende	Kørende materiel	Afsat beløb jf. realiseret budget.	
52	30181	Fællesmateriel	Løbende	Fællesmateriel	Afsat beløb jf. realiseret budget.	
4	30121	Facader	Planlagt	Sålbænke, planlagt	Tilstand: Sålbænke mod gård er i naturskiffer. Skifferen er nogle steder begyndt at blive sprød og revnet horisontalt af i flager i toppen. Mod gade er sålbænken i oppudset beton, der går i et med falsen. Sålbænken i beton står i udmærket stand. Aktivitet: Hvor skifferen er beskadiget, med risiko for fugtskader, bør denne udskiftes. Ny skiffer kan nogle opfriskes, ved en let nedslibning med meget finkornet slibepapir, herefter skylles for støv, og herefter smøres med skiferolie. Sålbænke kan gennemgås ifm. maling af vinduer	
63	30124	Trapper og trapperum	Planlagt	Trapper og trapperum, planlagt	Tilstand: Trapperne er af træ, og beklædt med linoleum med stålkant, til over stueetage, herfra i træ der er malet i lak, og delvist slidt af. Nederste trin er i beton. Opgangene er malet hvide med en overgang af grå farve med nister. I hovedopgange er gulvet ved indgang i terrazzo, der flere steder er repareret. Trin og repos er med linoleum. Håndlister i træ lakeret med klar lak. Aktivitet: Istandsættelse af 12 stk. bagtrapper. 5 stk. er istandsat	
42	30127	Tage	Planlagt	Tag, planlagt	Planlagt udskiftning af tag samt tagrender og nedløb.	
10	30131	Vinduer og døre udvendig	Planlagt	Vinduer og døre, planlagt	Planlagt malerbehandling af vinduer og døre udvendigt samt genmontering af snydesprosser. Vinduerne er malet i 2016	
64	30152	Faldstammer inkl. afløb	Planlagt	Forundersøgelse af faldstammer og rør	Da der er planlagt en stor renovering af stigestrenge, skal tilstanden på faldstammerne samtidig kontorleres. Det skal vuderes om de skal skiftes amtidig med rørene.	
60	30157	Stigstrenge for brugsvand	Planlagt	Hoved- og fordelerrør i kælder	Aktivitet: Udskiftning af Hoved- og fordelerrør i kælder og loft. KV hovedrør er stort set udskiftet i hele kælderen. Iht. til rapport fra Force Technology 2017.	Ok, budgetteres hvert 30. år
61	30157	Stigstrenge for brugsvand	Planlagt	Stigstrenge	Aktivitet: Udskiftning af stigstrenge. Iht. til rapport fra Force Technology 2017.	Ok, budgetteres hvert 30. år
26	30158	Ventillationsanlæg	Planlagt	Ventilation og udluftningskanaler, planlagt	Tilstand: Udluftningskanaler i facade er placeret på gårdsiden, som er forbundet med udvendig ventilationskanal fra sug i krydsveksler på spidsloft. På udvendig ventilationskanal sidder der mod syd solceller, der er med til at skabe strøm til ventilationen. Aktivitet: Ventilationsanlægget serviceres løbende. I 2016 udskiftes motorerne og hele anlægget justeres. I 2016 udføres kanalrensning. Der regnes med kanalrensning hvert 10. år.	
23	30163	Elinstallationer	Planlagt	Trappebelysning, planlagt	Udskiftning af trappebelysning på bagtrapper.	Ok, budgetteres hvert 15. år
62	30170	Terrænbygninger	Planlagt	Gårdbelægning	Gangarelset langs facaden i gården fremstår som asfaltbelægning. Belægningen fremstår med mange reperationer og revner flere steder. Aktivitet: Udskiftning af belægning.	
30	30171	Vaskerianlæg	Planlagt	Vaskeri, planlagt	Tilstand: Ejendommen to har vaskerier bestående af 4 nyere vaskemaskiner og 2 nyere tørretumblere. Aktivitet: Planlagt udskiftning af maskiner.	