

# Ejerforeningen **RØR FABRIKKEN I**

## Vedligeholdsplan



## Indhold

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| STAMDATA .....                                     | 4  |
| Generel vejledning til vedligeholdelsesplan .....  | 5  |
| Bygningsdel Beboer - Udvendigt.....                | 6  |
| Terrassebelægning af træ renholdelse .....         | 6  |
| Evt. udvendige vandhaner på terrasser .....        | 7  |
| Bygningsdel Ejerforeningen – Udearealer .....      | 8  |
| Tagnedløbsbrønde nr. 1-5.....                      | 8  |
| Tagnedløbsbrønde nr. 7 .....                       | 9  |
| Tagpaptag nr. 7 .....                              | 10 |
| Tagpaptag nr. 5-3-1 .....                          | 11 |
| Ydervægge granit.....                              | 12 |
| Ydervægge facadepuds .....                         | 13 |
| Indgangsdører.....                                 | 14 |
| Vinduespartier i terræn.....                       | 16 |
| Vinduespartier nr. 1, 3, 5 .....                   | 17 |
| Vinduespartier nr. 7 .....                         | 18 |
| Fuger omkring vinduer og døre .....                | 19 |
| Fundament.....                                     | 20 |
| Facadevægge på tag nr. 1 – 3 - 5.....              | 21 |
| Facadevægge på tag nr. 7 .....                     | 22 |
| Bygningsdel Ejerforeningen – Indvendigt .....      | 23 |
| Trappeopgang nr. 1.....                            | 23 |
| Trappeopgang nr. 3.....                            | 24 |
| Trappeopgang nr. 5.....                            | 25 |
| Trappeopgang nr. 7.....                            | 26 |
| Røgudluftning trappeopgang nr. 1 .....             | 27 |
| Røgudluftning trappeopgang nr. 3 .....             | 28 |
| Røgudluftning trappeopgang nr. 5 .....             | 29 |
| Røgudluftning trappeopgang nr. 7 .....             | 30 |
| Dørautomatik og kaldeanlæg opgang nr. 1 .....      | 31 |
| Dørautomatik og kaldeanlæg opgang nr. 3 .....      | 32 |
| Dørautomatik og kaldeanlæg opgang nr. 5 .....      | 33 |
| Dørautomatik og kaldeanlæg opgang nr. 7 .....      | 34 |
| Trykforøgeranlæg pumper mv. i kælderrum K.18 ..... | 35 |

## Drifts- og vedligeholdelsesplan Rørfabrikken I

---

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Blandesløjfer & varmeveksler .....                                     | 36 |
| Ventilation/udsugning .....                                            | 37 |
| Elevatore .....                                                        | 38 |
| Gods-elevator .....                                                    | 39 |
| Elinstallationer generelt nr. 1 .....                                  | 40 |
| Elinstallationer generelt nr. 3 .....                                  | 41 |
| Elinstallationer generelt nr. 5 .....                                  | 41 |
| Elinstallationer generelt nr. 7 .....                                  | 43 |
| Bygningsdel Grundejerforeningen .....                                  | 44 |
| Kloarker indvendig i øverste p-kælder, niveau 1 .....                  | 44 |
| Kloarker indvendig i nederste p-kælder, niveau 2 .....                 | 45 |
| Elinstallationer generelt for kælder og udvendige installationer ..... | 46 |
| Sikkerhedsbelysning .....                                              | 47 |
| Vand- og varmeanlæg .....                                              | 48 |
| Varmeveksler til varmt brugsvand .....                                 | 48 |
| Målere .....                                                           | 49 |
| Økonomi .....                                                          | 50 |

## STAMDATA

### Kort beskrivelse af ejendommen:

Rørfabrikken er opført på den gamle grund, hvor Skandinavisk Rørfabrik indtil 1974 producerede halvdelen af Danmarks forbrug af rør. Rørfabrikken I, var færdigbygget og klar til indflytning den 1. december 2008.

Rørfabrikken I består af et tårn på 10 etager, Godsbanegade 7, med i alt 26 lejligheder, stueetagen er indrettet med butikker og erhverv. Samt en 4 etagers bygning, Godsbanegade 1, 3 og 5, med i alt 10 lejligheder. I nr. 3 og 5 er der erhverv i stueetagen samt 1. og 2. sal.

I gården er der mulighed for parkering. Desuden findes p-kælder for ejendommens beboere, på det øverste p-dæk. P-kælderen og udvendige arealer hører under grundejerforeningen som Rørfabrikken I, har fælles med Andelsboligforeningen Beringsgaarden.

Andelsboligforeningen Beringsgaarden har i begyndelsen af 2013 færdiggjort Rørfabrikken II, der består af 36 familieboliger samt butikslokaler. Byggeriet blev ibrugtaget den 1. marts 2013.

Rørfabrikken III, der udgør et tårn på 10 etager og havde indflytning marts 2018.

Denne vedligeholdelsesplan omhandler kun Rør-fabrikken I, dvs. kun ejerlejlighederne og erhvervslejemål også kaldt ejerforeningen. Andelsboligforeningen Beringsgaarden er således ikke omfattet.

Der er undtagelsesvis medtaget enkelte dele tilhørende grundejerforeningen, herunder kælder arealer og tekniske installationer henhørende herunder.

## Generel vejledning til vedligeholdsplan

Nærværende vedligeholdsplan er et dynamisk dokument, der skal anvendes til drift og vedligeholdelse af ejendommen Rørfabrikken I. Der henvises til Mappe 14, drift og vedligehold udarbejdet af MTH entreprenør på projektet. Heri fremgår nøjagtig fremgangsmåde ved udbudringer samt materialevalg og evt. entreprenørvalg.

Planen er udarbejdet, så den dækker en 10 års periode, men det anbefales, at den opdateres mindst hvert 5. år.

Hvis der opstår væsentlige drifts- og vedligeholdsmæssige ændringer i 5 års perioden, kan det være nødvendigt at justerer driftsplanen tidligere og eller regneark med faste udgifter.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdsarbejder i den rækkefølge, det vurderes hensigtsmæssigt i bygningsmæssigt og økonomisk forstand.

Alle arbejder i vedligeholdsplanen opdeles efter (D) drift, (V) vedligehold og (F) fornyelse.

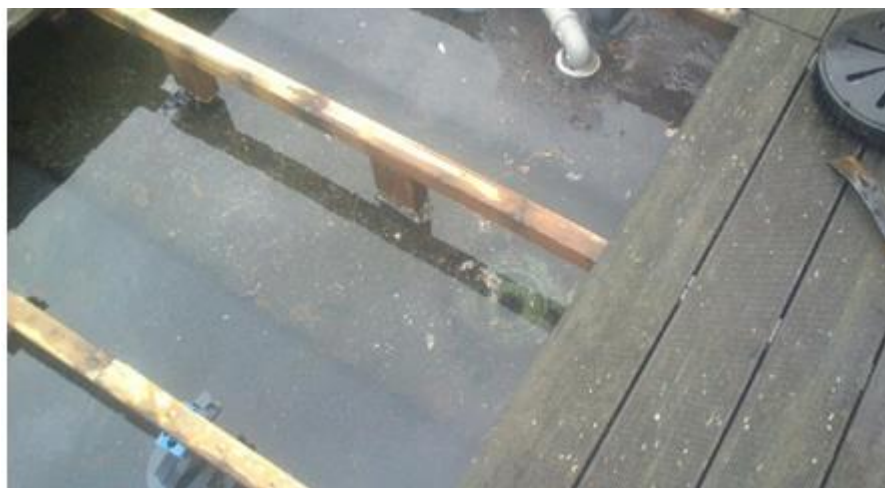
- |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Drift:       | Drift omfatter eftersyn, inspektion og check, som udføres af ejendommens ejer, visevært, serviceaftale eller tilkaldt tekniker.                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vedligehold: | Vedligehold omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende og afhjælpende vedligehold. Begge dele har til formål, længst muligt at opretholde bygningsdelenes levetid, udseende og funktioner.                                                                                                                                            |
| Fornyelse:   | Fornyelse omfatter opretningsopgaver, som også kan benævnes som genopretning eller som total fornyelse og udskiftning af nedslidte bygningsdele. Herudover omfatter det også, moderniserings- eller forbedringsarbejder, der bibringer ejendommen nye kvaliteter og funktioner, f.eks. etablering af nye tekniske installationer og funktioner som LED belysning mv. |

## Bygningsdel Beboer - Udvendigt

### Terrassebelægning af træ renholdelse

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |        |            |   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------|------------|---|
| Formål:               | Renholdelse for alger mv.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |              |        |            |   |
| Ansvarlig:            | Den enkelte beboer / ejerforeningen ved fællesterrassen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |              |        |            |   |
| Placering:            | Ved penthouse lejlighederne, fællesterrassen nr. 1 og 1. sal nr. 1-5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |              |        |            |   |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |              |        |            |   |
| Producent/type:       | Hårdttræ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |              |        |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Løbende | Vedligehold: | 2-3 år | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -       | Middel:      | -      | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Træterrasserne kan renholdes ved at anvende højtryksrenser med påmonteret "terrasserenser".</p> <p>Træet kræver ingen yderligere behandling, men man kan efter en rensning give træet en oliebehandling for at få "gløden" tilbage i træet.</p> <p>Fællesterrassen</p> <p>Check af terrassebrædder, fastgørelse af disse ved opskæring ved ender der vipper op samt etablering af ny understøtning</p> |         |              |        |            |   |

Billeder:



### Evt. udvendige vandhaner på terrasser

|                       |                                                                                                                                                      |         |              |         |            |   |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|---|
| Formål:               | Sikre mod vandskader                                                                                                                                 |         |              |         |            |   |
| Ansvarlig:            | Den enkelte beboer                                                                                                                                   |         |              |         |            |   |
| Placering:            | Ved udvendige terrasser, typisk penthouse lejligheder                                                                                                |         |              |         |            |   |
| Antal:                | -                                                                                                                                                    |         |              |         |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                    |         |              |         |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                            | Løbende | Vedligehold: | Løbende | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                 | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | Det er vigtigt at lukke for vandet og udlufte vandrør inden vinteren sætter ind. Frostskeer vil medføre store vandskader ned gennem hele bygningen.! |         |              |         |            |   |

Billeder:



## Bygningsdel Ejerforeningen – Udearealer

### Tagnedløbsbrønde nr. 1-5

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |              |        |            |   |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------|------------|---|
| Formål:               | Sikre mod vandskader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |              |        |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen/ den enkelte beboer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |              |        |            |   |
| Placering:            | Tagfladen nr. 1-5 + terrassen 1. sal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |              |        |            |   |
| Antal:                | 7 + 3 stk. vist med ●                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |              |        |            |   |
| Producent/type:       | Tagnedløb type Geberit på tagflader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |              |        |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -       | Middel:      | -      | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt, at afløb løbende renses, ellers vil det medføre store vandskader ned gennem hele bygningen.!</p> <p>Hvor der er træterrasser løftes låge op for at komme ned til afløbet. Toppen af afløbet klikkes af, så der er adgang til afløbet. Alt skidt og snavs fjernes og samles i en sæk. Sækken smides i container for restaffald.</p> <p>Ejerforeningen renser de afløb hvor foreningen har nøgle til og det er Fællesterrassen samt på taget.</p> |         |              |        |            |   |

Billeder:





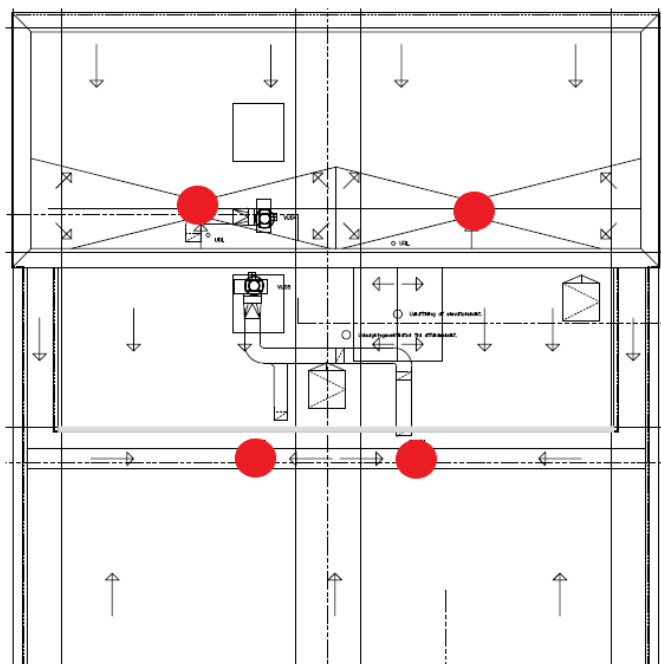
# Drifts- og vedligeholdsplan Rørfabrikken I

## Tagnedløbsbrønde nr. 7

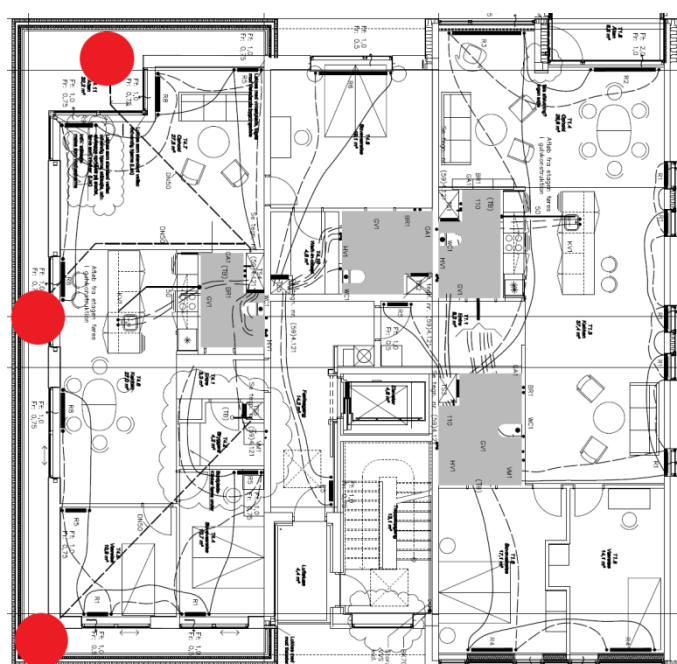
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |              |        |            |   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------|------------|---|
| Formål:               | Sikre mod vandskader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |              |        |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen/ den enkelte ejer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |              |        |            |   |
| Placering:            | Tagfladen nr. 7 + terrasse penthouse lejlighed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |              |        |            |   |
| Antal:                | 4 + 3 stk. vist med ●                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |              |        |            |   |
| Producent/type:       | Tagnedløb type Geberit på tagflader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |              |        |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -       | Middel:      | -      | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt, at afløb løbende renses, ellers vil det medføre store vandskader ned gennem hele bygningen.!</p> <p>Toppen af afløbet klikkes af, så der er adgang til afløbet. Alt skidt og snavs fjernes og samles i en sæk. Sækken smides i container for restaffald.</p> <p>Ejer: Ved penthouse lejlighed fjernes staldæksler med skruemaskine for at få adgang til afløb under brædder.</p> |         |              |        |            |   |

Billeder:

Ejerforening:



Ejer

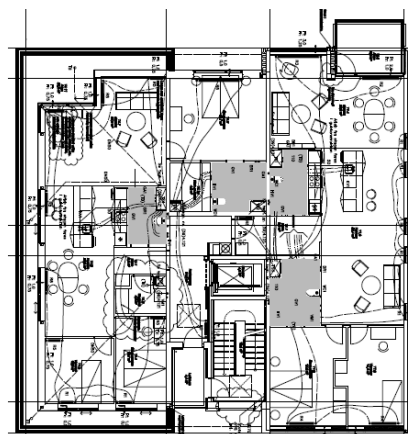
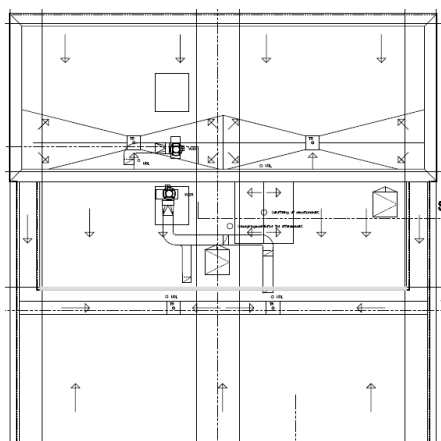


# Drifts- og vedligeholdelsesplan Rørfabrikken I

## Tagpaptag nr. 7

|                       |                                                                                                                                                                                              |         |              |        |            |       |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------|------------|-------|
| Formål:               | Sikre mod vandskader                                                                                                                                                                         |         |              |        |            |       |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                               |         |              |        |            |       |
| Placering:            | Tag nr. 7, samt terrasse penthouse                                                                                                                                                           |         |              |        |            |       |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                                            |         |              |        |            |       |
| Producent/type:       | Tagpap og inddækninger                                                                                                                                                                       |         |              |        |            |       |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                    | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr | Fornyelse: | 30 år |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                         | -       | Middel:      | -      | Kritisk:   | -     |
| Udførelses metode:    | Hvert år skal man visuelt inspicere taget og kanter for revner, utætheder af enhver art ved samlinger, gennemføringer mv.<br><br>Evt. skader skal omgående udbedres af specialfirma/fagmand. |         |              |        |            |       |

## Billeder:

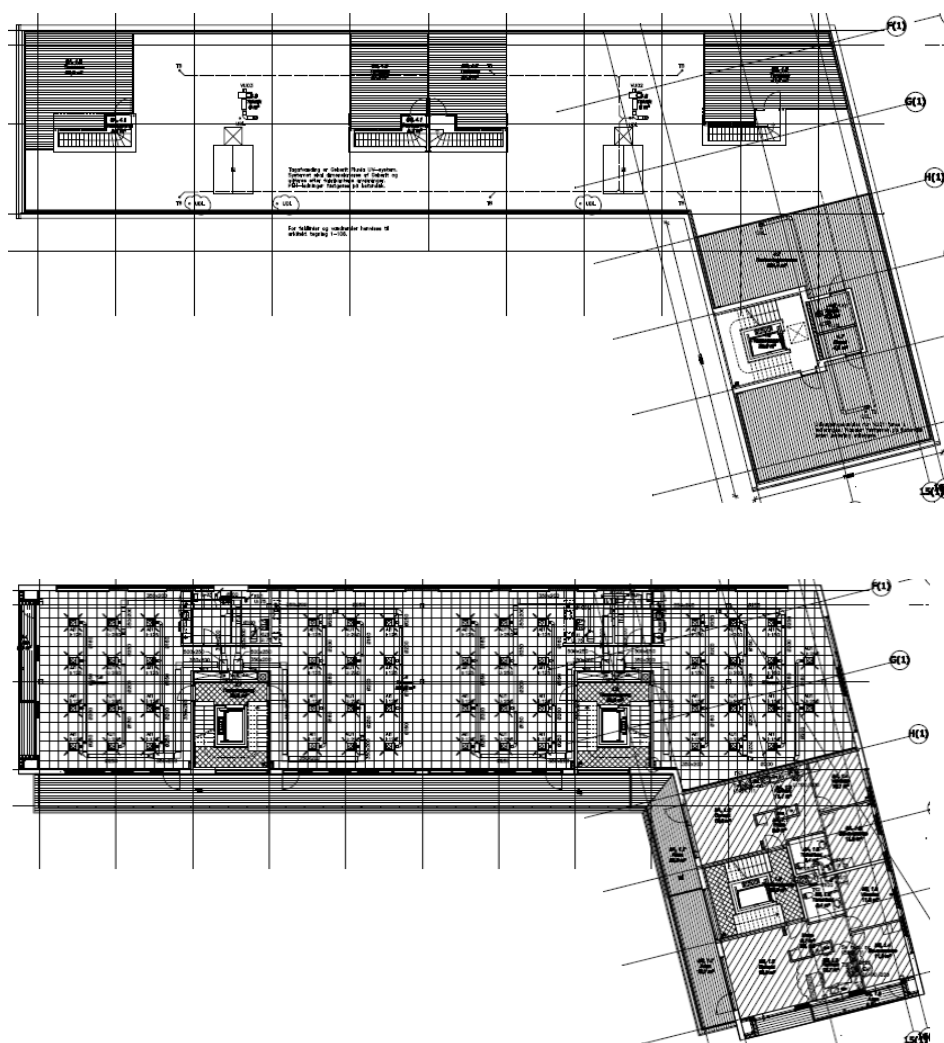


# Drifts- og vedligeholdsplan Rørfabrikken I

## Tagpaptag nr. 5-3-1

|                       |                                                                                                                                                                                                     |         |              |        |            |       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------|------------|-------|
| Formål:               | Sikre mod vandskader                                                                                                                                                                                |         |              |        |            |       |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                      |         |              |        |            |       |
| Placering:            | Tag nr. 5, 3, 1 samt terrasse 1. sal                                                                                                                                                                |         |              |        |            |       |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                                                   |         |              |        |            |       |
| Producent/type:       | Tagpap og inddækninger                                                                                                                                                                              |         |              |        |            |       |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                           | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr | Fornyelse: | 30 år |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                | -       | Middel:      | -      | Kritisk:   | -     |
| Udførelses metode:    | <p>Hvert år skal man visuelt inspicere taget og kanter for revner, utætheder af enhver art ved samlinger, gennemføringer mv.</p> <p>Evt. skader skal omgående udbedres af specialfirma/fagmand.</p> |         |              |        |            |       |

Billeder:



### Ydervægge granit

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |        |            |   |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------|------------|---|
| Formål:               | Sikre mod nedfaldning                                                                                                                                                                                                                                                     |         |              |        |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                            |         |              |        |            |   |
| Placering:            | Yder facader                                                                                                                                                                                                                                                              |         |              |        |            |   |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |              |        |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |              |        |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                 | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                      | -       | Middel:      | -      | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt, at Granit elementer og ophængningssystem er 100% i orden så der ikke kan ske nedfaldning. Skader er primært påkørselsskader fra lifte mv.</p> <p>Hvis der konstateres skader som kan betyde løse sten, skal dette straks udbedres af specialfirma.</p> |         |              |        |            |   |

Billeder:

### Ydervægge facadepuds

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                             |         |              |        |            |       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------|------------|-------|
| Formål:               | Sikre mod frostskafer og beskytte klimaskærmen                                                                                                                                                                                                              |         |              |        |            |       |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                              |         |              |        |            |       |
| Placering:            | Ydre facader                                                                                                                                                                                                                                                |         |              |        |            |       |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |        |            |       |
| Producent/type:       | Nano præparat                                                                                                                                                                                                                                               |         |              |        |            |       |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                   | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr | Fornyelse: | 30 år |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                        | -       | Middel:      | -      | Kritisk:   | -     |
| Udførelses metode:    | <p>Når der konstateres afskalninger, skal disse udbedres inden næste vinter for at stoppe evt. frostskafer og vand indtrængen til isoleringen og konstruktionen.</p> <p>Arbejdet skal udføres af malerfirma og der skal anvendes de rigtige materialer.</p> |         |              |        |            |       |

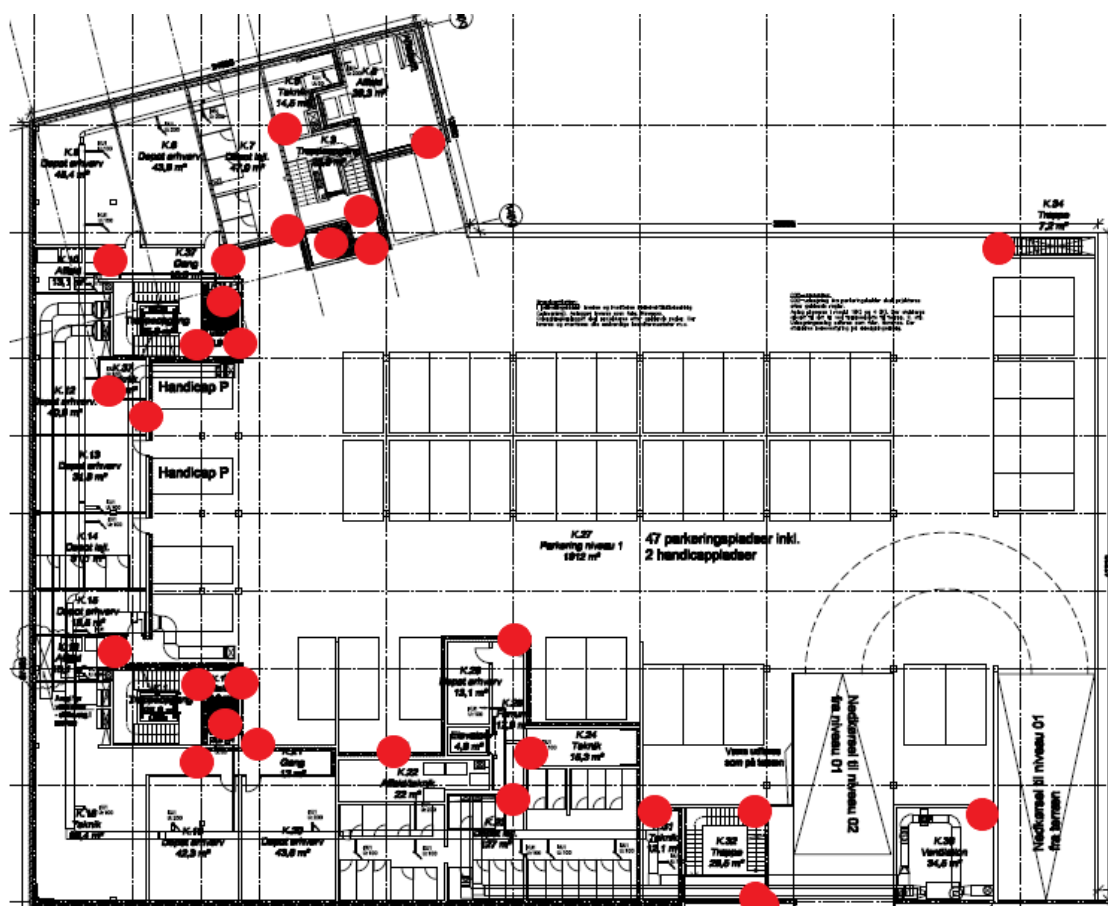
Billeder:

# Drifts- og vedligeholdsplan Rørfabrikken I

## Indgangsdører

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |        |            |   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------|------------|---|
| Formål:               | Sikre mod indtrængen og vejrlig                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |        |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |              |        |            |   |
| Placering:            | Kælderplan og terræn                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |              |        |            |   |
| Antal:                | Vist herunder med ●                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |              |        |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |              |        |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -       | Middel:      | -      | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Alle døre og evt. dørpumper skal løbende smørres således, at de har korrekt funktion. Især automatisk lukning af yderdøre skal løbende tjekkes, så det sikres, at de lukker og låser.</p> <p>Smørring kan udføres med WD-40 spray.</p> <p>Hvis døre bliver defekt kontaktes tømrer eller låsesmed.</p> |         |              |        |            |   |

Døre kælderplan:



# Drifts- og vedligeholdsplan Rørfabrikken I

Døre stueplan:





### Vinduespartier i terræn

|                       |                                                                                                                                                                    |         |              |        |            |   |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------|------------|---|
| Formål:               | Sikre mod vand, råd og svamp                                                                                                                                       |         |              |        |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                     |         |              |        |            |   |
| Placering:            | Rundt om bygningerne                                                                                                                                               |         |              |        |            |   |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                  |         |              |        |            |   |
| Producent/type:       | Velfac                                                                                                                                                             |         |              |        |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                          | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                               | -       | Middel:      | -      | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Visuelt udefra kan man se, om der skulle være skulle være utætheder eller skader der skal repareres.</p> <p>Ved skader kontaktes Velfac vindues specialist.</p> |         |              |        |            |   |

Billeder:

## Drifts- og vedligeholdelsesplan Rørfabrikken I

---

### Vinduespartier nr. 1, 3, 5

|                       |                                                                                                                                                                    |         |              |        |            |    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------|------------|----|
| Formål:               | Sikre mod vand, råd og svamp                                                                                                                                       |         |              |        |            |    |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                     |         |              |        |            |    |
| Placering:            | Rundt om bygningerne                                                                                                                                               |         |              |        |            |    |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                  |         |              |        |            |    |
| Producent/type:       | Velfac                                                                                                                                                             |         |              |        |            |    |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                          | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr | Fornyelse: | 40 |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                               | -       | Middel:      | -      | Kritisk:   | -  |
| Udførelses metode:    | <p>Visuelt udefra kan man se, om der skulle være skulle være utætheder eller skader der skal repareres.</p> <p>Ved skader kontaktes Velfac vindues specialist.</p> |         |              |        |            |    |

Billeder:

### Vinduespartier nr. 7

|                       |                                                                                                                                                                    |         |              |        |            |    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------|------------|----|
| Formål:               | Sikre mod vand, råd og svamp                                                                                                                                       |         |              |        |            |    |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                     |         |              |        |            |    |
| Placering:            | Rundt om bygningerne                                                                                                                                               |         |              |        |            |    |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                  |         |              |        |            |    |
| Producent/type:       | Velfac                                                                                                                                                             |         |              |        |            |    |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                          | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr | Fornyelse: | 40 |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                               | -       | Middel:      | -      | Kritisk:   | -  |
| Udførelses metode:    | <p>Visuelt udefra kan man se, om der skulle være skulle være utætheder eller skader der skal repareres.</p> <p>Ved skader kontaktes Velfac vindues specialist.</p> |         |              |        |            |    |

Billeder:

### Fuger omkring vinduer og døre

|                       |                                                                                                                                                                                                                              |         |              |         |            |       |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|-------|
| Formål:               | Sikre mod vandindtrængen                                                                                                                                                                                                     |         |              |         |            |       |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                               |         |              |         |            |       |
| Placering:            | Rundt om alle vinduer og døre udvendig                                                                                                                                                                                       |         |              |         |            |       |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                                                                            |         |              |         |            |       |
| Producent/type:       | Sikaflex AT-Connection                                                                                                                                                                                                       |         |              |         |            |       |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                    | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr. | Fornyelse: | 10 år |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                         | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | -     |
| Udførelses metode:    | <p>Kan være vanskeligt at se, om der skulle være utætheder eller skader der skal repareres.</p> <p>Ved skader kontaktes fuge specialist.</p> <p>Ved generel udskiftning skal der indhentes tilbud ved flere fugefirmaer.</p> |         |              |         |            |       |

Billeder:

## Drifts- og vedligeholdelsesplan Rørfabrikken I

### Fundament

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |              |         |            |   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|---|
| Formål:               | Kontrollerer for evt. sætningsskader og revner                                                                                                                                                                                                                                    |         |              |         |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |              |         |            |   |
| Placering:            | Primært i kælderniveau                                                                                                                                                                                                                                                            |         |              |         |            |   |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |              |         |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |              |         |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                         | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr. | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                              | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vanskeligt at lave en gennemgående kontrol, da mange fundamenter og vægge i kælderplan er skjult bag tekniske anlæg, forskellige pulterrum mv.</p> <p>Hvis der konstateres vand indtrængen må man skaffe sig plads for at tilse problemet og evt. lave udbedringer.</p> |         |              |         |            |   |

Billeder:

### Facadevægge på tag nr. 1 - 3 - 5

|                       |                                                                                                                                                   |         |              |         |            |       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|-------|
| Formål:               | Sikre mod bygningsskader                                                                                                                          |         |              |         |            |       |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                    |         |              |         |            |       |
| Placering:            | Tag nr. 1, 3, 5                                                                                                                                   |         |              |         |            |       |
| Antal:                | -                                                                                                                                                 |         |              |         |            |       |
| Producent/type:       | Facadepuds                                                                                                                                        |         |              |         |            |       |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                         | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr. | Fornyelse: | 30 år |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                              | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | -     |
| Udførelses metode:    | Hvert år skal man visuelt inspicere vægge på taget for revner og afskalninger.<br><br>Evt. skader skal omgående udbedres af specialfirma/fagmand. |         |              |         |            |       |

Billeder:



### Facadevægge på tag nr. 7

|                       |                                                                                                                                                          |         |              |         |            |       |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|-------|
| Formål:               | Sikre mod bygningsskader                                                                                                                                 |         |              |         |            |       |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                           |         |              |         |            |       |
| Placering:            | Tag nr. 7                                                                                                                                                |         |              |         |            |       |
| Antal:                | -                                                                                                                                                        |         |              |         |            |       |
| Producent/type:       | Facadepuds                                                                                                                                               |         |              |         |            |       |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr. | Fornyelse: | 30 år |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                     | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | -     |
| Udførelses metode:    | <p>Hvert år skal man visuelt inspicere vægge på taget for revner og afskalninger.</p> <p>Evt. skader skal omgående udbedres af specialfirma/fagmand.</p> |         |              |         |            |       |



## Bygningsdel Ejerforeningen – Indvendigt

### Trappeopgang nr. 1

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |         |            |       |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|-------|
| Formål:               | Gennemgå alle overflader for skader og slitage                                                                                                                                                                                                                                                         |         |              |         |            |       |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |              |         |            |       |
| Placering:            | Trappeopgang nr. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |              |         |            |       |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |              |         |            |       |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |              |         |            |       |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Løbende | Vedligehold: | 24 mdr. | Fornyelse: | 10 år |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | -     |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt at alle trappeopgange og indgangspartier altid er pæne og indbydende.</p> <p>Gulve og trapper kontrolleres for skader ligesom vægge efterses for revner og afskalninger.</p> <p>Vægge i indgangspartier er de mest belastede og skal derfor oftere ”opfriskes” med ny maling mv.</p> |         |              |         |            |       |

Billeder:

### Trappeopgang nr. 3

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |         |            |       |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|-------|
| Formål:               | Gennemgå alle overflader for skader og slitage                                                                                                                                                                                                                                                         |         |              |         |            |       |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |              |         |            |       |
| Placering:            | Trappeopgang nr. 3                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |              |         |            |       |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |              |         |            |       |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |              |         |            |       |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Løbende | Vedligehold: | 24 mdr. | Fornyelse: | 10 år |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | -     |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt at alle trappeopgange og indgangspartier altid er pæne og indbydende.</p> <p>Gulve og trapper kontrolleres for skader ligesom vægge efterses for revner og afskalninger.</p> <p>Vægge i indgangspartier er de mest belastede og skal derfor oftere ”opfriskes” med ny maling mv.</p> |         |              |         |            |       |

Billeder:

### Trappeopgang nr. 5

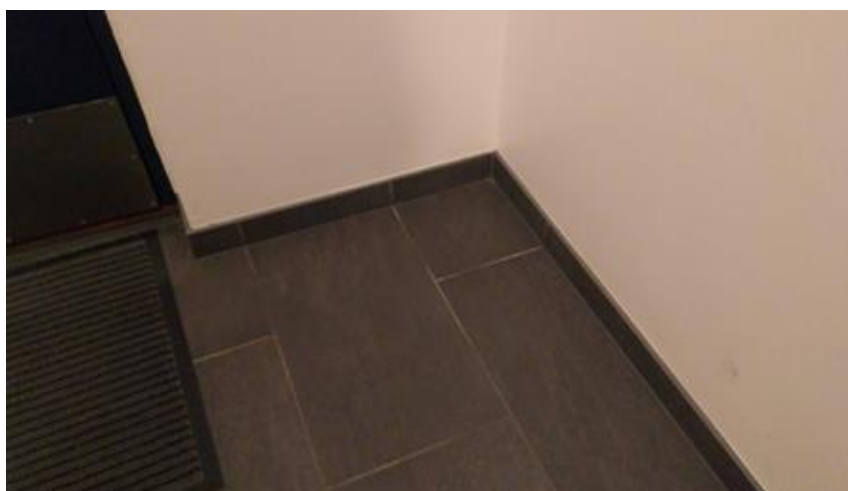
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |         |            |       |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|-------|
| Formål:               | Gennemgå alle overflader for skader og slitage                                                                                                                                                                                                                                                         |         |              |         |            |       |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |              |         |            |       |
| Placering:            | Trappeopgang nr. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |              |         |            |       |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |              |         |            |       |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |              |         |            |       |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Løbende | Vedligehold: | 24 mdr. | Fornyelse: | 10 år |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | -     |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt at alle trappeopgange og indgangspartier altid er pæne og indbydende.</p> <p>Gulve og trapper kontrolleres for skader ligesom vægge efterses for revner og afskalninger.</p> <p>Vægge i indgangspartier er de mest belastede og skal derfor oftere ”opfriskes” med ny maling mv.</p> |         |              |         |            |       |

Billeder:

## Trappeopgang nr. 7

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |              |         |            |       |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|-------|
| Formål:               | Gennemgå alle overflader for skader og slitage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |              |         |            |       |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |              |         |            |       |
| Placering:            | Trappeopgang nr. 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |              |         |            |       |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |              |         |            |       |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |              |         |            |       |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Løbende | Vedligehold: | 24 mdr. | Fornyelse: | 10 år |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | -     |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt at alle trappeopgange og indgangspartier altid er pæne og indbydende.</p> <p>Gulve og trapper kontrolleres for skader ligesom vægge efterses for revner og afskalninger.</p> <p>Vægge i indgangspartier er de mest belastede og skal derfor oftere ”opfriskes” med ny maling mv.</p> <p>Sokkelkanter kontrolleres for påvirkninger fra etagedæk.<br/>Udskiftning/reparation i forbindelse med maling af vægge.</p> |         |              |         |            |       |

Billeder:



## Røgudluftning trappeopgang nr. 1

|                       |                                                                                                                                                                                                                                   |         |              |         |            |   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|---|
| Formål:               | Sikre at funktion altid er tilstede                                                                                                                                                                                               |         |              |         |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                    |         |              |         |            |   |
| Placering:            | Trappeopgang nr. 1                                                                                                                                                                                                                |         |              |         |            |   |
| Antal:                | 1                                                                                                                                                                                                                                 |         |              |         |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                 |         |              |         |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                         | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr. | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                              | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt at alle røgudluftninger altid er funktionsdygtige og testet efter gældende standard.</p> <p>Kontrol udføres af certificeret elektrikerfirma.</p> <p>Styreenhed for dørautomatik er placeret i kælderrum K.6</p> |         |              |         |            |   |

Billeder:



## Røgudluftning trappeopgang nr. 3

|                       |                                                                                                                                                                                                                                    |         |              |         |            |   |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|---|
| Formål:               | Sikre at funktion altid er tilstede                                                                                                                                                                                                |         |              |         |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                     |         |              |         |            |   |
| Placering:            | Trappeopgang nr. 3                                                                                                                                                                                                                 |         |              |         |            |   |
| Antal:                | 1                                                                                                                                                                                                                                  |         |              |         |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                  |         |              |         |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                          | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr. | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                               | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt at alle røgudluftninger altid er funktionsdygtige og testet efter gældende standard.</p> <p>Kontrol udføres af certificeret elektrikerfirma.</p> <p>Styreenhed for dørautomatik er placeret i kælderrum K.37</p> |         |              |         |            |   |

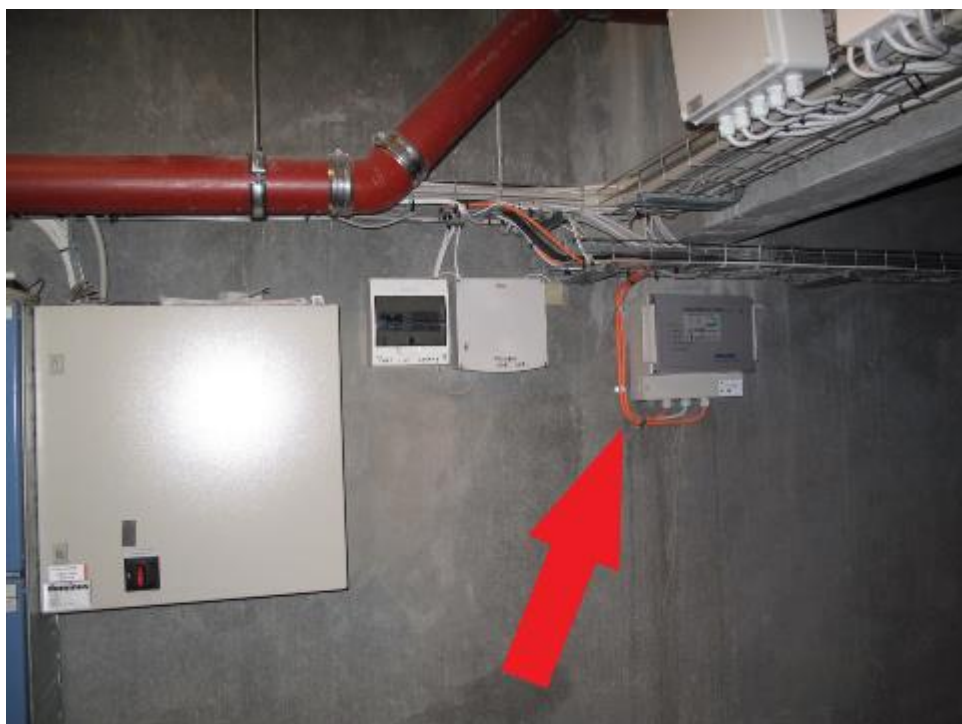
Billeder:



## Røgudluftning trappeopgang nr. 5

|                       |                                                                                                                                                                                                                                    |         |              |         |            |   |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|---|
| Formål:               | Sikre at funktion altid er tilstede                                                                                                                                                                                                |         |              |         |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                     |         |              |         |            |   |
| Placering:            | Trappeopgang nr. 5                                                                                                                                                                                                                 |         |              |         |            |   |
| Antal:                | 1                                                                                                                                                                                                                                  |         |              |         |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                  |         |              |         |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                          | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr. | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                               | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt at alle røgudluftninger altid er funktionsdygtige og testet efter gældende standard.</p> <p>Kontrol udføres af certificeret elektrikerfirma.</p> <p>Styreenhed for dørautomatik er placeret i kælderrum K.18</p> |         |              |         |            |   |

Billeder:



## Røgudluftning trappeopgang nr. 7

|                       |                                                                                                                                                                                                                                    |         |              |         |            |   |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|---|
| Formål:               | Sikre at funktion altid er tilstede                                                                                                                                                                                                |         |              |         |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                     |         |              |         |            |   |
| Placering:            | Trappeopgang nr. 7                                                                                                                                                                                                                 |         |              |         |            |   |
| Antal:                | 1                                                                                                                                                                                                                                  |         |              |         |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                  |         |              |         |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                          | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr. | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                               | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt at alle røgudluftninger altid er funktionsdygtige og testet efter gældende standard.</p> <p>Kontrol udføres af certificeret elektrikerfirma.</p> <p>Styreenhed for dørautomatik er placeret i kælderrum K.22</p> |         |              |         |            |   |

Billeder:





## Dørautomatik og kaldeanlæg opgang nr. 1

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |              |         |            |   |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|---|
| Formål:               | Sikre at funktion altid er til stede                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |              |         |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |         |            |   |
| Placering:            | Trappeopgang nr. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |              |         |            |   |
| Antal:                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |         |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |         |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Løbende | Vedligehold: | løbende | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt at døre altid lukker og låser efter tidsskema.<br/>Opgang 1 skal altid 24/7 låse døren efter åbning.</p> <p>Ligeledes skal funktionen af dørkaldeanlægget løbende tjekkes, dette ske ved den daglige brug.</p> <p>Styreenhed for dørautomatik er placeret i kælderrum K.6<br/>Software for enheden er placeret i dørautomatikboks i kælderrum K.18</p> |         |              |         |            |   |

Billeder:



## Dørautomatik og kaldeanlæg opgang nr. 3

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |              |         |            |   |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|---|
| Formål:               | Sikre at funktion altid er til stede                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |              |         |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |              |         |            |   |
| Placering:            | Trappeopgang nr. 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |         |            |   |
| Antal:                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |              |         |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |              |         |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Løbende | Vedligehold: | løbende | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt at døre altid lukker og låser efter tidsskema.<br/>Opgang 3 er åben på hverdage samt når Lungeklinik aktiverer kontakt.</p> <p>Ligeledes skal funktionen af dørkaldeanlægget løbende tjekkes, dette ske ved den daglige brug.</p> <p>Styreenhed for dørautomatik er placeret i kælderrum K.37<br/>Software for enheden er placeret i dørautomatikboks i kælderrum K.18</p> |         |              |         |            |   |

Billeder:



## Dørautomatik og kaldeanlæg opgang nr. 5

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |         |            |   |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|---|
| Formål:               | Sikre at funktion altid er til stede                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |              |         |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |              |         |            |   |
| Placering:            | Trappeopgang nr. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |              |         |            |   |
| Antal:                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |              |         |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |              |         |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Løbende | Vedligehold: | løbende | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt at døre altid lukker og låser efter tidsskema.<br/>Opgang 5 er åben på hverdage 7:30 – 18:00 og lørdage 8:00-12:00<br/>endvidere er der låst på visse helligdage.</p> <p>Ligeledes skal funktionen af dørkaldeanlægget løbende tjekkes, dette ske ved den daglige brug.</p> <p>Styreenhed for dørautomatik er placeret i kælderrum K.18<br/>Software for enheden er placeret i dørautomatikboks i kælderrum K.18</p> |         |              |         |            |   |

Billeder:



## Dørautomatik og kaldeanlæg opgang nr. 7

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |              |         |            |   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|---|
| Formål:               | Sikre at funktion altid er tilstede                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |              |         |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |         |            |   |
| Placering:            | Trappeopgang nr. 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |              |         |            |   |
| Antal:                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |              |         |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |              |         |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Løbende | Vedligehold: | løbende | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt at døre altid lukker og låser efter tidsskema. Opgang 7 skal altid 24/7 låse døren efter åbning.</p> <p>Ligeledes skal funktionen af dørkaldeanlægget løbende tjekkes, dette ske ved den daglige brug.</p> <p>Styreenhed for dørautomatik er placeret i kælderrum K.22<br/>Software for enheden er placeret i dørautomatikboks i kælderrum K.18</p> |         |              |         |            |   |

Billeder:



## Trykforøgeranlæg pumper mv. i kælderrum K.18

|                       |                                                                                                                                                                                                   |         |              |         |            |   |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|---|
| Formål:               | Sikre vandtryk på alle etager                                                                                                                                                                     |         |              |         |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                    |         |              |         |            |   |
| Placering:            | Kælderrum teknik K.18                                                                                                                                                                             |         |              |         |            |   |
| Antal:                | 1                                                                                                                                                                                                 |         |              |         |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                 |         |              |         |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                         | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr. | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                              | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Motorer afstøves/støvsuges, tjek for mislyde.</p> <p>Hvis der mangler vandtryk i højhuset er der en defekt ved pumpen/systemet. Kontakt Elektriker eller VVS.</p> <p>Se mappe 14.0 kap. 13</p> |         |              |         |            |   |

Billeder:





## Blandesløjfer & varmeveksler

|                       |                                                            |         |              |         |            |   |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|---|
| Formål:               | Sender varme rundt og producerer varmt vand                |         |              |         |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                             |         |              |         |            |   |
| Placering:            | Kælderrum teknik K.18                                      |         |              |         |            |   |
| Antal:                | 5                                                          |         |              |         |            |   |
| Producent/type:       | -                                                          |         |              |         |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                  | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr. | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                       | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | Bla. skal snavssamler renses.<br><br>Se mappe 14.0 kap. 13 |         |              |         |            |   |

Billeder:



### Ventilation/udsugning

|                       |                                                                                                                                                                                                                      |         |              |   |            |       |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---|------------|-------|
| Formål:               | Skabe udsugning fra toiletter og køkken                                                                                                                                                                              |         |              |   |            |       |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                       |         |              |   |            |       |
| Placering:            | Tag over opgang 1,3,5 og tag over opgang 7                                                                                                                                                                           |         |              |   |            |       |
| Antal:                | 4                                                                                                                                                                                                                    |         |              |   |            |       |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                    |         |              |   |            |       |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                            | Løbende | Vedligehold: |   | Fornyelse: | 20 år |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                 | -       | Middel:      | - | Kritisk:   | -     |
| Udførelses metode:    | <p>Ventilatorerne kører typisk til de går mekanisk i stykker.</p> <p>Fejl vil typisk kunne høres i de øverste lejligheder, ventilatoren larmer/hyler når lejer er nedslidte. Eller når udsugningen helt stopper.</p> |         |              |   |            |       |

Billeder:

### Elevatorer

|                       |                                                   |         |              |   |            |   |
|-----------------------|---------------------------------------------------|---------|--------------|---|------------|---|
| Formål:               | Sikre trappefri adgang til lejlighederne          |         |              |   |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                    |         |              |   |            |   |
| Placering:            | Trapperum 1, 3, 5, 7                              |         |              |   |            |   |
| Antal:                | 4                                                 |         |              |   |            |   |
| Producent/type:       | -                                                 |         |              |   |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                         | Løbende | Vedligehold: | - | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                              | -       | Middel:      | - | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | Elevatoreftersyn er overladt til OTIS elevatorer. |         |              |   |            |   |

Billeder:



### Gods-elevator

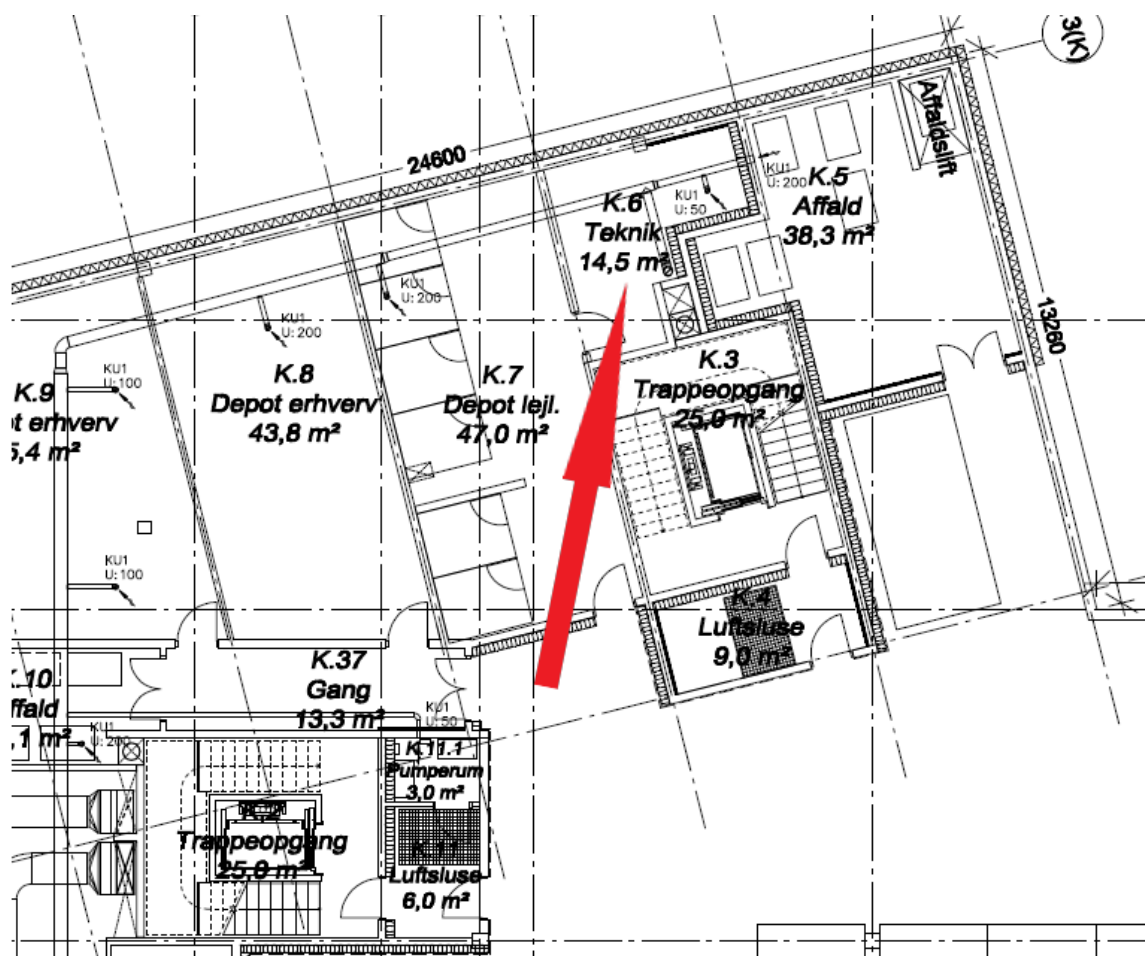
|                       |                                                        |         |              |   |            |   |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|---------|--------------|---|------------|---|
| Formål:               | Transport af affaldscontainere mellem kælder og terræn |         |              |   |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                         |         |              |   |            |   |
| Placering:            | Kælder under nr. 1                                     |         |              |   |            |   |
| Antal:                | 1                                                      |         |              |   |            |   |
| Producent/type:       | -                                                      |         |              |   |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                              | Løbende | Vedligehold: | - | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                   | -       | Middel:      | - | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | Elevatoreftersyn er overladt til Otis.                 |         |              |   |            |   |

Billeder:

## Elinstallationer generelt nr. 1

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |              |   |            |   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---|------------|---|
| Formål:               | Elmålere og el-forsyning af fællesinstallationer                                                                                                                                                                                                                                                            |         |              |   |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |              |   |            |   |
| Placering:            | Kælder under nr. 1 rum K.6                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |              |   |            |   |
| Antal:                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |   |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |   |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Løbende | Vedligehold: | - | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -       | Middel:      | - | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>I kælderrummet findes el-tavle med indbygget elmålere til de enkelte lejligheder.</p> <p>Der findes ligeledes el-tavle til forsyning af alle installationer hidrørende til opgangen, bl.a. belysning, udsugning, elevator mm.</p> <p>Ændringer i el-tavler må kun udføres af autoriseret elektriker.</p> |         |              |   |            |   |

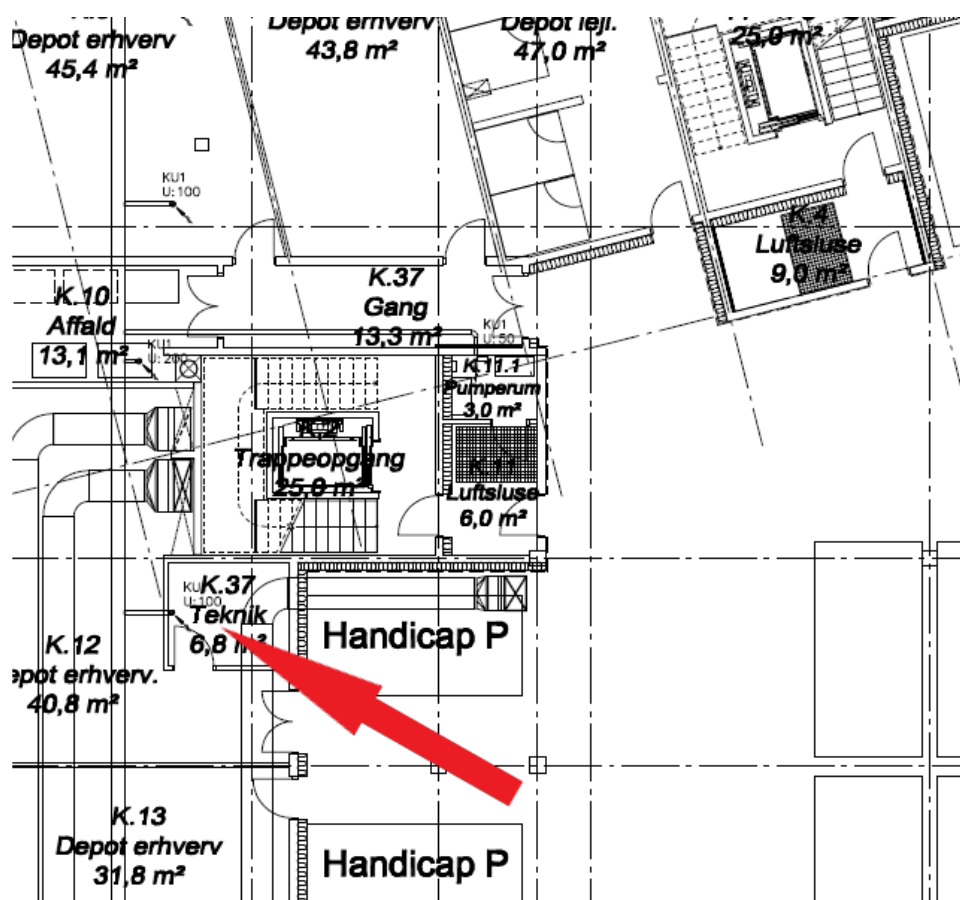
Billeder:



## Elinstallationer generelt nr. 3

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |              |   |            |   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---|------------|---|
| Formål:               | Elmålere og el-forsyning af fællesinstallationer                                                                                                                                                                                                                                                            |         |              |   |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |              |   |            |   |
| Placering:            | Kælder under nr. 3 rum K.37                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |              |   |            |   |
| Antal:                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |   |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |   |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Løbende | Vedligehold: | - | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -       | Middel:      | - | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>I kælderrummet findes el-tavle med indbygget elmålere til de enkelte lejligheder.</p> <p>Der findes ligeledes el-tavle til forsyning af alle installationer hidrørende til opgangen, bl.a. belysning, udsugning, elevator mm.</p> <p>Ændringer i el-tavler må kun udføres af autoriseret elektriker.</p> |         |              |   |            |   |

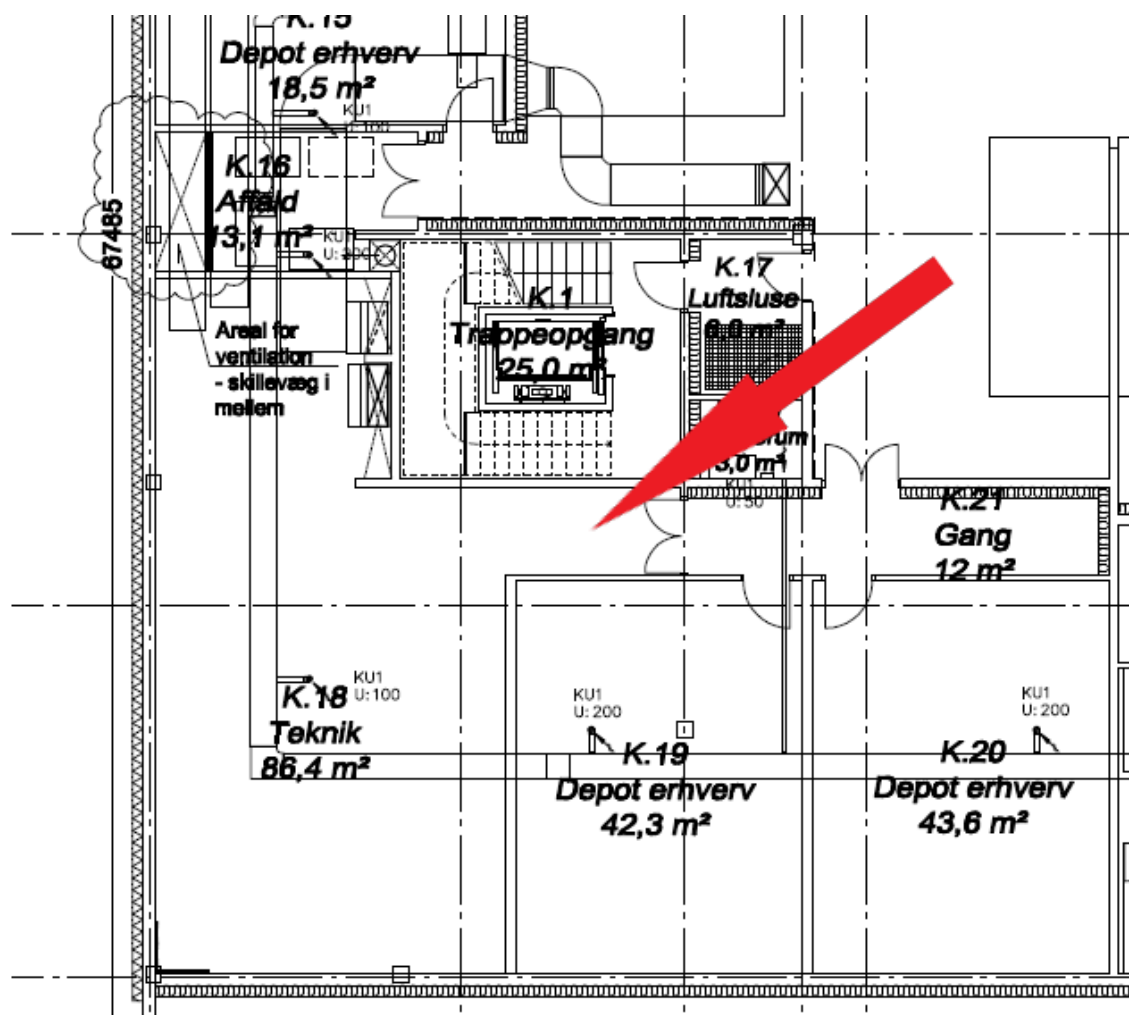
Billeder:



## Elinstallationer generelt nr. 5

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |              |   |            |   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---|------------|---|
| Formål:               | Elmålere og el-forsyning af fællesinstallationer                                                                                                                                                                                                                                                            |         |              |   |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |              |   |            |   |
| Placering:            | Kælder under nr. 5 rum K.18                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |              |   |            |   |
| Antal:                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |   |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |   |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Løbende | Vedligehold: | - | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -       | Middel:      | - | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>I kælderrummet findes el-tavle med indbygget elmålere til de enkelte lejligheder.</p> <p>Der findes ligeledes el-tavle til forsyning af alle installationer hidrørende til opgangen, bl.a. belysning, udsugning, elevator mm.</p> <p>Ændringer i el-tavler må kun udføres af autoriseret elektriker.</p> |         |              |   |            |   |

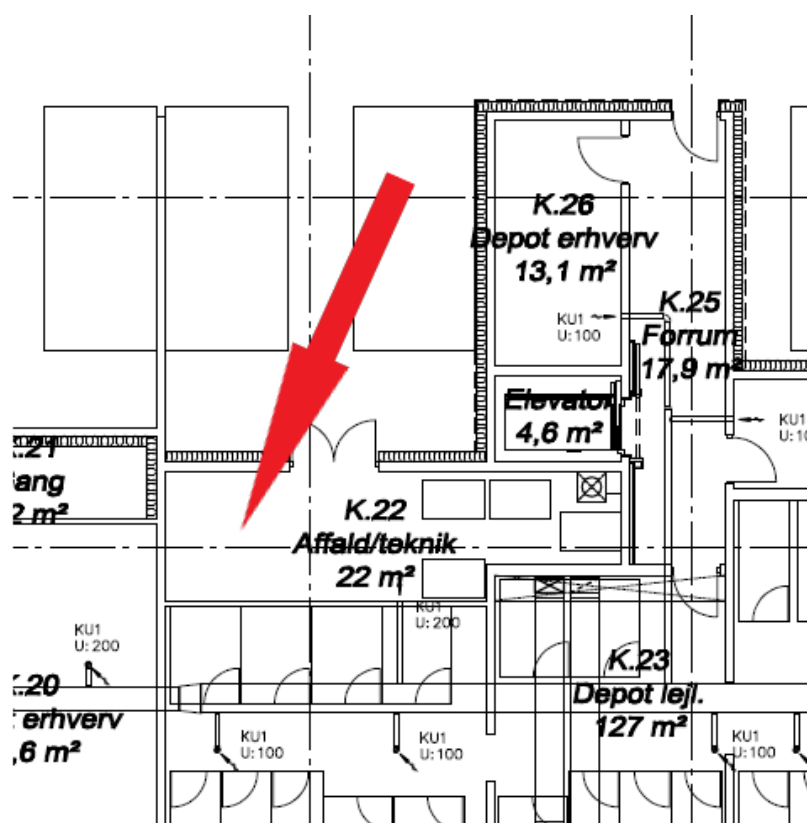
Billeder:



## Elinstallationer generelt nr. 7

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |              |   |            |   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---|------------|---|
| Formål:               | Elmålere og el-forsyning af fællesinstallationer                                                                                                                                                                                                                                                            |         |              |   |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |              |   |            |   |
| Placering:            | Kælder under nr. 7 rum K.22                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |              |   |            |   |
| Antal:                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |   |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |   |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Løbende | Vedligehold: | - | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -       | Middel:      | - | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>I kælderrummet findes el-tavle med indbygget elmålere til de enkelte lejligheder.</p> <p>Der findes ligeledes el-tavle til forsyning af alle installationer hidrørende til opgangen, bl.a. belysning, udsugning, elevator mm.</p> <p>Ændringer i el-tavler må kun udføres af autoriseret elektriker.</p> |         |              |   |            |   |

Billeder:



## Bygningsdel Grundejerforeningen

### Kloaker indvendig i øverste p-kælder, niveau 1

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                      |         |              |         |            |   |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|---|
| Formål:               | Sikre korrekt funktion så oversvømmelser undgås                                                                                                                                                                                                      |         |              |         |            |   |
| Ansvarlig:            | Grundejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                  |         |              |         |            |   |
| Placering:            | Udearealer rundt om bygningerne og på p-dæk                                                                                                                                                                                                          |         |              |         |            |   |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                                                                                                    |         |              |         |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                    |         |              |         |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                            | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr. | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                 | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt at alle kloaker altid virker, dvs. ikke er stoppet.</p> <p>Kontrol udføres bedst ved/efter store regnskyl.</p> <p>Konstateres der tilstoppede kloaker/brønde tilkaldes kloakservice således at brønde og rør tømmes og spules.</p> |         |              |         |            |   |

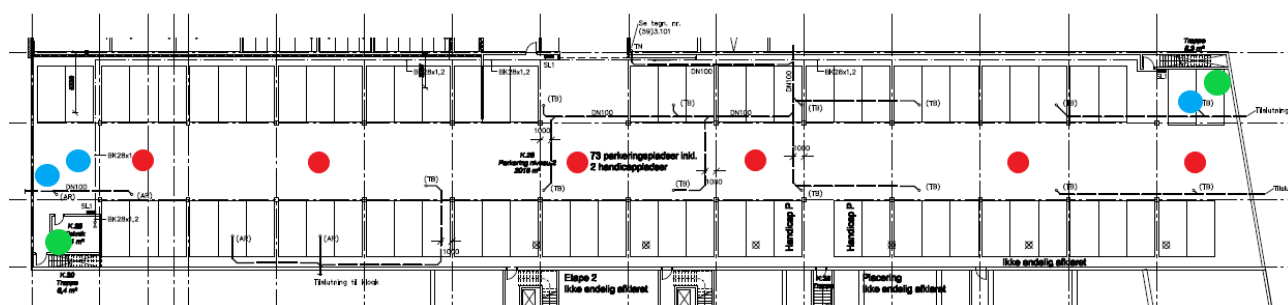
Billeder:

# Drifts- og vedligeholdelsesplan Rørfabrikken I

## Kloaker indvendig i nederste p-kælder, niveau 2

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |              |         |            |   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|---|
| Formål:               | Sikre korrekt funktion så oversvømmelser undgås                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |              |         |            |   |
| Ansvarlig:            | Grundejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |              |         |            |   |
| Placering:            | Nedre p-dæk, niveau 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |              |         |            |   |
| Antal:                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |              |         |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |              |         |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr. | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>Det er vigtigt at alle kloaker altid virker, dvs. ikke er stoppet.</p> <p>Kontrol udføres visuelt om brønde er oversvømmet. På nederste p-dæk løber alt overfladevand til pumpebrønde i hver ende af kælderens. 2 stk. styringer for pumper er placeret i teknikrum, et stk. i kælderen modsatte ende.</p> <p>Konstateres der tilstoppede kloaker/brønde, tjekkes det om pumpestyringerne er ok, tilkald evt. elektriker. Hvis brønde eller rør er stoppet tilkaldes kloakservice således at brønde og rør tømmes og spules.</p> |         |              |         |            |   |

Billeder:



● = pumpestyring

● = Pumpebrønd

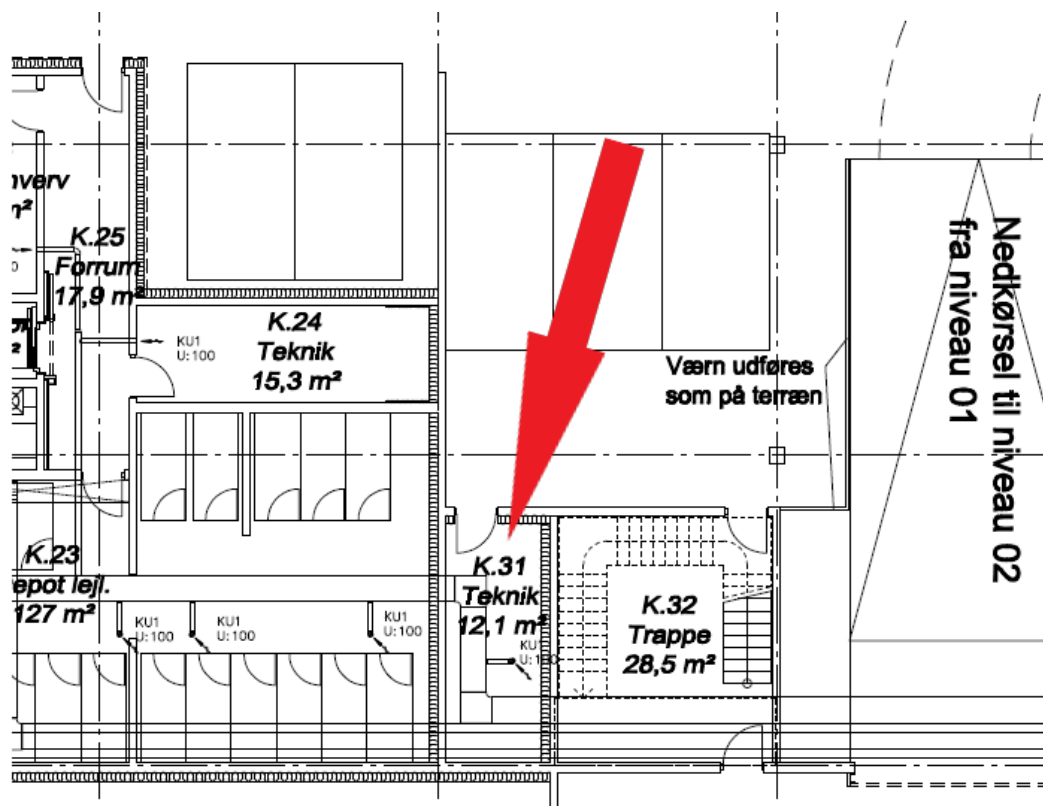
● = brønd



## Elinstallationer generelt for kældere og udvendige installationer

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |              |   |            |   |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---|------------|---|
| Formål:               | Elmålere og el-forsyning af fællesinstallationer                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |              |   |            |   |
| Ansvarlig:            | Ejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |              |   |            |   |
| Placering:            | Kælderrum K.31 øverste dæk                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |              |   |            |   |
| Antal:                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |   |            |   |
| Producent/type:       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |              |   |            |   |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Løbende | Vedligehold: | - | Fornyelse: | - |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -       | Middel:      | - | Kritisk:   | - |
| Udførelses metode:    | <p>I kælderrummet findes el-tavle med indbygget elmålere.</p> <p>Der findes ligeledes el-tavle til forsyning af alle installationer hidrørende til kælderen og udvendige arealer, bl.a. belysning, udsugning, el-tracing vandrer i kelder mm.</p> <p>Ændringer i el-tavler må kun udføres af autoriseret elektriker.</p> |         |              |   |            |   |

Billeder:





## Sikkerhedsbelysning

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |              |         |            |       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|---------|------------|-------|
| Formål:               | Sikre nød og panikbelysning i tilfælde af strømsvigt                                                                                                                                                                                                                                                    |         |              |         |            |       |
| Ansvarlig:            | Grundejerforeningen                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |              |         |            |       |
| Placering:            | Teknikrum K.31                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |              |         |            |       |
| Antal:                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |              |         |            |       |
| Producent/type:       | Uni Point ApS.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |              |         |            |       |
| Driftsplan:           | Eftersyn:                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Løbende | Vedligehold: | 12 mdr. | Fornyelse: | 20 år |
| Tilstand bygningsdel: | God:                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -       | Middel:      | -       | Kritisk:   | -     |
| Udførelses metode:    | <p>Anlægget tester automatisk sig selv og batteripakken. Man skal dog løbende tjekke fejllog på selve enheden.</p> <p>Det er normalt at sådanne anlæg kommer med fejlmeldinger, selvom intet alvorligt er galt, reset fejlen på display.</p> <p>Kommer fejlen igen (for ofte) tilkaldes elektriker.</p> |         |              |         |            |       |

Billeder:



## Vand- og varmeanlæg

### Varmeveksler til varmt brugsvand

2 styk Danfoss Redan AKVA THERM 22

Anvendelsesområde Akva Therm 22 kan anvendes direkte på fjernvarmenet. Vandvarmeren har rigelig kapacitet til at forsyne en ejendom med 5 til 25 lejligheder eller en mindre virksomhed/sportsforening med bedefaciliteter/brusere fra ca. tre til ti personer.



| Interval                  | Vedligeholdelse                                                                                      | Bemærkninger                                                                                                  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mindst en gang pr. måned* | Aflæs måler og tjek anlægget for utætheder                                                           | Notér de aflæste målerværdier i kontrolbog - kontakt fagmand ved utætheder eller andre uregelmæssigheder      |
| Mindst en gang årligt     | Kontrollér alle forbindelser for utætheder                                                           | Ved lækage udskiftes pakningen og omløberne efterspændes                                                      |
|                           | Tjek, at sikkerhedsventilerne fungerer                                                               | Funktionaliteten kontrolleres ved at dreje håndtaget på sikkerhedsventilerne                                  |
|                           | Kontrollér, at alle komponenter er intakte og fungerer efter hensigten                               | Ved uregelmæssighed, manglende funktionalitet eller synlige fejl og mangler ved en komponent, udskiftes denne |
|                           | Rens alle snavsfiltere/-samlere i installationen                                                     | Skift filtrene, hvis de ikke er intakte                                                                       |
|                           | Tjek, at eventuelle el-kabler er i forsvarlig stand, og at el-tilslutningen til enheden kan afbrydes | Visuel kontrol. Afprøv om strømmen kan afbrydes til enheden                                                   |
|                           | Tjek rør og veksler for korrosion                                                                    | Visuel kontrol                                                                                                |
|                           | Tjek, at evt. isoleringskappe fungerer efter hensigten                                               | Tjek, at isoleringen slutter tæt om produktet/enheden                                                         |
|                           | Kontrollér, at temperaturregulatorer er indstillet efter anvisningerne i denne vejledning            | Følg anvisningerne i nærværende vejledning                                                                    |
|                           | Funktionstest af alle afspærringsventilerne                                                          | Afprøv, at kuglehanerne åbner og lukker som de skal                                                           |

## Målere

### **VEJ nr 9464 af 20/06/2018**

Vejledning om instrumentejerens egenkontrol af vand-, el- og varmemålere i brug omfattet af bekendtgørelse om anvendelse af måleinstrumenter til måling af forbrug af vand, gas, el eller varme.

Instrumentejereren skal i henhold til § 11, stk. 1, i bekendtgørelsen etablere en egenkontrol, der giver tilstrækkelig sikkerhed for, at varmeenergimålere i brug overholder brugstolerancen.

Ifølge bekendtgørelsen bør udskiftning af alle varmeenergimålere i et parti bør som udgangspunkt ske efter 9 år.

Batterier virker dog i mindst 12 år.

Alle målere udskiftet i oktober 2022 efter drift siden december 2008.

## Økonomi

Se separat regneark.