

VEDLIGEHOELDELSESPLAN FOR A/B Birkehaven – 107-30



Birkehaven 1-59. 3400 Hillerød

DERFOR HAR DIN FORENING EN VEDLIGEHOELDELSESPLAN

Den er et brugbart værktøj for at bestyrelsen kan varetage opgaven med at sikre foreningens største aktiv: Ejendommen og dens almene vedligeholdelse.

En vedligeholdelsesplan er en byggeteknisk gennemgang af din ejendom. Det vil sige, at hele ejendommen fra kælder til tag gennemgås af en byggeteknisk rådgiver – bl.a. tagkonstruktionen, facader, vinduer samt tekniske installationer og lign. Planen strækker sig over en periode på 10 år, og vi anbefaler, at ajourføre planen mindst hvert **3. år**, så den altid afslører den aktuelle tilstand af ejendommen.

En vedligeholdelsesplan sikrer det nødvendige overblik over din ejendoms vedligeholdelsestilstand, og præsenterer konkrete vedligeholdelsesarbejder, som er forudsætninger for, at ejendommen er et godt sted at bo, lever op til gældende lovgivning og optimerer ejendomsværdien.

En vedligeholdelsesplan er redskabet, der muliggør såvel et aktuelt som et langsigtet budget for ejendommen, så den er sikret både i dag og i fremtiden.

Udført af: Jesper Hein
jph@deas.dk
Telefonnr.+45 27 90 17 46

Kontrolleret af: CANI
Udført: 09.04.2019
Version: Endelig
Ejendomsnr. 107- 30

Indholdsfortegnelse

Formål	3
Grundlag og forudsætninger	3
Fremtidsanalyse:.....	4
Konklusion/sammenfatning	5
Ejendommens generelle tilstand:	6
Det videre arbejde.....	7
Konklusion/sammenfatning for bygningsdele:	8
Tilstandsvurdering af bygningen	9
01. Tagværk.....	9
02. Kælder / Fundering	11
03. Facade / sokkel.....	12
04. Vinduer	14
05. Udvendige døre	15
06. Trapper	16
08. Etageadskillelser	16
09. Wc/Bad	17
10. Køkken.....	18
11. Vand og Varmeanlæg	19
12. Afløb	20
13.Kloak.....	20
16. Ventilation	21
17. El installation.....	21
18. Postkasser	22
19. Energimærkning.....	22
20. Udenoms arealer	23
21. Økonomi og 10-årig vedligeholdelsesplan	26

Formål

Formålet med nærværende bygningsgennemgang og redegørelse er at bedømme ejendommens vedligeholdelsesstand; herunder at vurdere og opstille en plan for de kommende vedligeholdelsesudgifter over en 10-årig periode.

Med vedligeholdelsesplanen som den "røde tråd" for den tekniske drift af ejendommen, kan der udføres en målrettet og optimal drift af denne.

Vedligeholdelsesplanen kan også bruges som planlægningsværktøj i forbindelse med ansøgninger om eventuelle tilskudsmidler.

Vedligeholdelsesplanen bør opdateres som minimum **hvert 3 år**. Herved kan der indarbejdes eventuelle nye eller ændrede ønsker til ejendommen samtidig med, at det vurderes, om der er planlagte arbejder, der som følge af ændrede forudsætninger skal udføres tidligere eller senere end oprindeligt fastsat.

Grundlag og forudsætninger

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet på baggrund af registreringer af DEAS A/S.

Ejendommene har været besigtiget udvendig med tilhørende udenoms arealer og fællesarealer.

Bedømmelsen af den bygningsmæssige tilstand inklusive installationer er baseret på en visuel bedømmelse foretaget fra terrænniveau.

I forbindelse med den bygningsmæssige gennemgang er der *ikke* foretaget undersøgelser, som kræver indgreb i bygningen og dens konstruktioner og installationer som f.eks. boringer, nedbrydning af konstruktioner eller lignende.

Elinstallationerne er ikke blevet bedømt. Elinstallationerne anbefales gennemgået af en autoriseret el-installatør, for at skabe overblik over elinstallationernes tilstand.

DEAS A/S har intet ansvar for forhold som ikke kan iagttages og vurderes på ovenstående grundlag.

DEAS A/S påtager sig intet ansvar overfor tredjemand i forbindelse med rådgivningen.

Rådgivningen ydes i overensstemmelse med ABR 89, idet DEAS A/S samlede ansvar er begrænset til tre gange honoraret for bygningseftersynet af nærværende ejendom.

Vurderingen af vedligeholdelsesudgifterne er foretaget på baggrund af ovennævnte bygningssyn samt erfaringer fra tilsvarende ejendomme.

Alle priser er vejledende overslagspriser, idet endelig fastsættelse af omkostningerne for de større arbejder vil kræve et nærmere projekt med indhentning af tilbud, ligesom prisen vil afhænge af det ønskede niveau for færdiggørelse af arbejderne.

Som grundlag for vedligeholdelsesrapporten har følgende været til rådighed:

Ejendommens bestyrelsesmedlem, kontaktperson

Lis Bagger-Hansen, bestyrelsesformand.
Birkehaven 17
3400 Hillerød

- ☒ BBR meddelelse
- ☐ Rapport vedr. asbest
- ☐ Indeklima undersøgelse
- ☐ Termografirapport
- ☐ Situationsplan
- ☐ Kælderplan
- ☐ Snit
- ☐ Svamp
- ☒ Energimærkning, EMO rapport
- ☐ Andet: _____

Fremtidsanalyse:

- ☐ Taglejligheder
- ☐ Altaner
- ☐ Efterisolering
- ☐ Solenergi
- ☐ Andet: _____

Der er flere fremtidsmuligheder for ejendommen derfor forslår DEAS A/S at I får udarbejdet en fremtidsanalyse.

Konklusion/sammenfatning

Beskrivelse af ejendommen

Ejendomme opført	Antal ejendomme	Antal etager	Kælder	Tagetage
1985	10	1-2	Nej	Nej

Ejendommene tilhørende AB Birkehaven er en bebyggelse med 10 dobbelte huse på 1-2 etager. Ejendommene er opført år 1985. Ejendommene har et opvarmet areal svarende til ca. 2500 m².

Hvert hus har eget udeskur på 5 m² til opbevaring.

Facader fremstår med gule mursten samt støbt pudset fundament. Terrændæk er af beton.

Sålbænke er malede stålprofiler.

Vinduer er hvide. Det er 2 lags termovinduer. Vinduer er nyere, og i god stand.

Indgangsdøre er af malede trædøre med termorude.

Tagkonstruktionen er udført uden værelser.

På tag er der grå betontegl, taget er lagt i 1985.

Tagrender er af hvidmalet stål.

Hver bolig er forsynet med eget varmeanlæg og varmtvandsbeholdere.

Tilslutningsanlægget er et 2 - strengs opbygget anlæg, med fremløbspumpe og automatisk regulering af fremløbstemperaturen.

Stue - 1 salen bliver opvarmet med et to strenget radiatoranlægget. Alle radiatorer i lejligheden er forsynet med termostatventiler og radiatorerne er typisk placeret under vinduerne.

Indvendige trappe er lavet i træ med håndliste og træbalustre.

Ejendommens generelle tilstand:

Ejendommens generelle tilstand vurderes til at være i normal stand med middel behov for vedligehold.

Tagkonstruktionen ser umiddelbart ud til at være tør og sund i træværket. Taglægter ser tørre og friske ud. Der har været lidt vandindtrængning sporadiske steder, men ingen begroninger.

Tegltage, udhængsbrædder er i ok stand.

Tagrender og nedløb er udført i malet stålplade.

Sokkel er pudset og står med en ok finis.

Facader er udført af gule blødstrøgne teglsten.

Vinduer og havedøre er af fabrikatet Velfac og fra 2003 og i ok stand.

Hoveddøre er fra STM vinduer og fra 2011 og i ok stand.

Ejendommenes varmecentraler er løbende blevet vedligeholdt og der er nye varmtvandsbeholdere i alle andele.

Ejendommens stigstreng til brugsvand er af kobberrør, og faldstammer i bygningen er plastrør.

Områdets kloakanlæg er ikke blev besigtiget, men der ligger en kloakrapport for hele området udført i 2010, udført af Steen Fabian, Engholm Entreprise Aps.

Beskrivelse af fællesarealerne:

Ejendommens fællesarealer er med flise - stier og legeplads. Indkørsel med brosten samt overfladebehandling fra (DOB). Der er fælles haveanlæg med græs og buske. Der er et træskur pr. hus med tegltag.

Der er fælles legeplads fra COPLA lavet i 2007.

Der er fælles cykelskur og et fælles redskabsskur.

Fællesarealerne generelle tilstand:

Indkørsel og fortov fremstår ok, i overfladerne, det kan på sigt blive nødvendigt med lidt opretning sporadisk. På grund af kørespor.

Haveanlæg fremstår pænt og velholdt.

P- arealet er belagt med brosten og overfladebehandling fra (DOB).

Det videre arbejde

Når I har modtaget rapporten med tilhørende vedligeholdelsesplan, skal der tages beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse, herunder økonomi.

DEAS A/S har stor ekspertise i renovering og vedligeholdelse af og bistår gerne foreningen som rådgiver i forbindelse med gennemførelsen af påtænkte renoveringsarbejder eller som daglig sparepartner som driftsleder. Ydelser kan bestå af:

Byggeteknisk rådgivning:

1. Deltagelse ved budgetmøder
2. Fastlæggelse af foreningens ønsker og istandsættelsesarbejder
3. Deltagelse ved generalforsamling med teknisk information og beslutningsforslag
4. Ansøgninger og forhandlinger med myndigheder.
5. Udarbejdelse af udbudsmateriale.
6. Indhentning af tilbud fra håndværkere samt vurdering af indkomne tilbud.
7. Forhandling med håndværkere og budgetindstilling til bestyrelsen.
8. Kontrahering med håndværker og igangsætning af entreprise.
9. Tilsyn, afholdelse og referering af byggemøder under arbejdets udførelse.
10. Attestering af fakturaer vedr. entreprisen
11. Afholdelse af afleveringsforretning inkl. udarbejdelse af afleveringsprotokol.
12. 1 års garantigennemgang af entreprisarbejdet.
13. 5 års garantigennemgang af entreprisarbejdet.

Driftsledelse:

1. Løbende tilsyn med ejendommen
2. Løbende teknisk dialog og korrespondance med bestyrelse og beboere
3. Indhentning af tilbud og rekvirering af håndværkere samt kontrol af udført arbejde.
4. Kontrol og styring af serviceaftaler.
5. Kontrol og styring af vicevært aftale.
6. Teknisk assistance ved forsikringsskader.
7. Årlig bygningsgennemgang.
8. Udarbejdelse af årligt driftsbudget.
9. Tilpasning af driftsbudget ud fra vedligeholdelsesplan
10. Orientering til bestyrelse og beboere ved deltagelse i bestyrelsesmøder og generalforsamling.

Byggeteknisk rådgivning kan tilbydes som fastprishonorar, efter medgået tid eller som et honorar der svarer til et aftalt % af den samlede håndværker udgifter, helt afhængig af arbejdets omfang og karakter.

Udlægsudgifter til kørsel, tryk af tegninger mv. vil normalt være indeholdt i aftalen.

Konklusion/sammenfatning for bygningsdele:

I rapporten benyttes følgende vurderinger af konstruktionernes/bygningsdelenes tilstand. Denne bruges som en

<i>Vurdering</i>	<i>Betydning</i>
Dårlig	Konstruktionen er nedbrudt og skal udskiftes.
Mindre god	Der er begyndende nedbrydning af konstruktionen, og der skal udføres vedligeholdelsesarbejde.
Normal	Konstruktionen er i normal stand alderen taget i betragtning.
God	Konstruktionen har løbende været vedligeholdt og fremstår i pæn stand.
Meget god	Konstruktionen er ny eller har løbende været vedligeholdt og fremstår som ny eller ny-istandsat.
Ingen bemærkning	

Tilstandsvurdering af bygningen

01. Tagværk	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Tagkonstruktionen fremstår i normal vedligeholdelsesmæssig stand med mellemlang levetid på min.25 år. Taget har en grå tegldækning af betontagsten. Der er brugt løs banevare som undertag.
Beskrivelse Tagkonstruktionen er udført som gitterspær og belagt med grå betontagsten. Tagrender og nedløb i malet stål. Faldstammeudluftning og ventilationskanaler ført over tag. Det anbefales at man med passende interval får alle render og nedløb rensat. Taget kan med fordel afrenses for begroninger hvert 3-5 år. Alt efter behov.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Tegltaget 	1 gang årligt kontrolleres tagbelægning visuelt for evt. defekter. Skadede tagsten udskiftes. Nordvendte tagflader kan være mere udsatte for algebelægning. Selve algebelægningen er ikke nedbrydende for tagbelægningen, men kan danne grobund for små begroninger der har rodnet. Der kan med fordel afvaskes for begroninger ca. hvert 3-5 år.
2. Rygning 	Rygninger fremstår intakte. Fremtidige defekter i rygning bør udskiftes ved første registrering.

3. Udhæng / vindsleder 	Udhængsbrædder fremstår med synlig struktur. Udhængsbrædder ved indgangsportal er udsatte for vejrliget og behovet for malerbehandling fremadrettet er påkrævet. De kan nedvaskes med vand og sæbe ved behov. Sternbrætter ved tagrenden fremstår intakte. Malerbehandling anbefales inden for 5-7 år Tagrenden er monteret uden på sternbræt. Afslutning ved murkant og tagafslutning, er grå mørtelpuds.
4. Tagrender og nedløb 	Tagrender og nedløb i malet stål. Vurderes til at være i normal stand. Tagrender bør renses efter løvfald, ca. hvert 2 år. og gennemgås visuelt for utætheder ved kraftigt regnvejr. Tagrender skal være fri for blade mos mv. for at sikre fri og uhindret afledning af regnvand. Dette varetages af foreningen.
5. Loftrum 	Man kan ikke se isoleringen i gulvet i loft rummene på grund af gulvet. Man skal sørge for at indboet ikke berør undertaget. Der vil kunne spares på energien ved nye loftlemme med isolering og tætningsliste imellem lem og karm. Loftrum bør tjekkes ud en gang om året for utætheder.

02. Kælder / Fundering	
Kort konklusion ☒ Ingen bemærkninger ☐ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Ingen kælder
Beskrivelse	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger

03. Facade / sokkel	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Facaderne fremstår pæne og i normal stand.
Beskrivelse Facaderne fremstår pæne.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Facader 	Facader fremstår som blank murværk. Mursten og fuger fremstår intakte. Facaden vurderes til at være i god stand. Der kan afsættes beløb til frostsprængte sten og dårlige fuger.
2. Sålbenke 	Sålbenke er udført i malet metalprofiler. Der er ikke registreret skader på sålbænke. Med tiden kan der være behov for afrensning af algebelægning og opretning af udvaskede gummifuger.

3. Sokkel



Mod gade og gård siden er sokkel pudset. Ingen tegn på opstigende grundfugt og afskalninger.

Der kan med tiden forekomme svindrevner i pudsen. Dette er normalvis ikke nedbrydende for konstruktionen.

Hvis der opstår større revner i sokler bør dette vurderes og efterfølgende udbedres.

Vi anbefaler en årlig gennemgang.

04. Vinduer	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☐ Normal ☐ Dårlig ☒ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Foreningens lejlighedsvinduer fremtræder i god stand.
Beskrivelse Alle vinduer er monteret med tolags termorude. Ejendommens vinduer er hvide træ/alu. termovinduer fra 2003. Alle vinduerne er udført med elastisk fuge / Ilmodfugebånd. Sålbænke malet metalprofil.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Vinduer  	Vinduerne er hvide aluvinduer i 1 – 2 fags vinduer med 2 lags glas (termorude). Vinduerne vurderes til at være i normal stand. Beslag, hængsler og bevægelige dele bør gennemgås og smøres årligt. Forekommer der rustne hængsler og skruer skal de udskiftes. Sålbænk vurderes til at være i normal stand. Tætningslisterne indvendigt bør gennemgås visuelt årligt.
2. Gummifuger omkring vinduer	Alle fuger er enten gummi eller Ilmodfugebånd. Elastiske fuger rundt om vinduerne kan holde i gennemsnit 10 - 15 år.

05. Udvendige døre	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☐ Normal ☐ Dårlig ☒ God ☐ Meget god	Sammenfatning Hoveddøre er i god stand.
Beskrivelse Hoveddøre er hvide trædøre med termoglasfelter og fra 2011. Terrassedøre er hvide Velfac alu/træ fra 2003.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Hoveddøre 	Hoveddøre i hvidmalet træ med glasfelter i 2 lags glas (thermo). Dørene vurderes til at være i god stand. Utætte hoveddøre medfører trækgener som forplanter sig i lejlighederne. Der kan opnås forøget komfort i lejlighederne, hvis hoveddøre fremstår tætte. Generelt bør der ske vedligeholdelse og maling hvert 7 år og gennemgang jævnligt for almindelig smøring og justering dvs. beslag, greb, hængsler, låse m.m. smøres med syrefri olie og gennemgås 1 gang årligt.
2. Terrassedøre 	Terrassedøre i hvide alu/træ med glasfelter i 2 lags glas (thermo). Dørene vurderes til at være i god stand. Utætte terrassedøre medfører trækgener som forplanter sig i lejlighederne. Der kan opnås forøget komfort i lejlighederne, hvis hoveddøre fremstår tætte. Generelt bør der ske vedligeholdelse og maling hvert 7 år og gennemgang jævnligt for almindelig smøring og justering dvs. beslag, greb, hængsler, låse m.m. smøres med syrefri olie og gennemgås 1 gang årligt.

06. Trapper udvendige	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Afrensning af beton / fliseoverflader, samt begroninger
Beskrivelse	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger

08. Etageadskillelser	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Etageadskillelserne vurderes til at være i normal stand.
Beskrivelse	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger

09. Wc/Bad	
Kort konklusion ☒ Ingen bemærkninger ☐ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Wc/badeværelse. Vedligeholdspligten ligger hos den enkelte andelshaver. Men alle gummifuger er udskiftet i 2016. Man kan med fordel følge op på dette hvert 5 år.
Beskrivelse Wc/badeværelse er besigtiget ved 3 af andelshaverne. Ikke alle faldstammer er synlige og kan derfor ikke inspiceres.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Generelt	Gulve i baderum bør jævnligt efterses, specielt i badeområder. Fuger i indvendige hjørner efterses og tilslutninger til gulvafløb kontrolleres både omkring risten og i kanter omkring selve risten. Gulvafløb med indbygget vandlås skal jævnligt efterses og renses for hår og sæberester, for at vandet kan ledes bort og undgå ophobning på gulvet. Risten på gulvafløbet fjernes, vandlåsen løftes op og renses. Vandlås og rist genmonteres.
2. Toiletter	Et rindende toilet kan bruge op til 500 l vand i døgnet. Det er derfor vigtigt jævnligt at sikre sig, at toiletter og vandhaner ikke løber. Dette gøres visuelt eller ved konstatering af lyden i rørene. Hvis den pakning, der tætnes under toiletklokken, er gammel, mør og revnet, vil den ikke lukke effektivt af for vandet. Der kan også blot ligge nogle partikler i cisternens bund, der forhindrer pakningen i at slutte tæt. Rens med en almindelig børste. Nye pakninger kan købes i VVS-forretningerne, hvis man ikke foretrækker at standse vandspildet ved at ringe efter fagkyndig bistand. Er toilettet gammelt, mere end 10 år, vil det være en god investering at købe et nyt. Kraftig kondens på koldtvarmsrør kan også være tegn på at vandet løber konstant, i f.eks. toiletter i egen lejlighed eller lejligheden ovenover. Også kalkaflejringer i toiletskålen kan indikere at cisternen er utæt.

10. Køkken	
Kort konklusion ☒ Ingen bemærkninger ☐ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Vedligeholdspigten af køkken ligger hos den enkelte andelshaver.
Beskrivelse Køkkenerne er besigtiget ved 3 af andelshaverne Vedligeholdelsen af køkken ligger hos den enkelte andelshaver.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Generelt	Ved installation af vaske- og opvaskemaskiner skal vandtilførsel ske gennem en spulehane med indbygget kontraventil, der sikrer, at vandet ikke løber tilbage i ledningsnettet. Derefter skal der monteres aquastop eller waterblock mellem spulehane og slange. Disse slukker automatisk for vandtilførsel i tilfælde af brud eller defekt på installationerne. I rum uden gulv afløb skal vaske- og opvaskemaskiner ligeledes være placeret i drypbakker.

11. Vand og Varmeanlæg		
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god		Sammenfatning Teknikrummet er placeret i entre/trapperum. Det fremtræder lidt råt, men i normal stand. Der er installeret nye varmtvandsbeholdere i hele foreningen i 2013. Sikkerhedsventiler er fra 1985 og måske udskiftningsmodne.
Beskrivelse Indgang til teknikrum i entre/trapperum. Varmtvandsbeholder som er isoleret og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Varmt brugsvand produceres i varmtvandsbeholder, isoleret Metro Therm. Radiatorsystemet er to-strengs anlæg med termostatiske reguleringsventiler.		
Registreringer 1. Teknik skab for varmecentral  		Vurderinger og anbefalinger Kedlen er en nyere kondenserende kedel, isoleret med PUR og uden kappe. Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Radiatorer i lejlighederne forsynet med termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.

12. Afløb	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Afløbssystem vurderes til at være i normal stand for ejendommen.
Beskrivelse Faldstammer ført fra stue og udluftes over tag.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Faldstammer og grenrør	De fleste faldstammer er skjulte i lejlighederne.

13. Kloak	
Kort konklusion ☒ Ingen bemærkninger ☐ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Ejendommens kloakker er ikke gennemgået. Kloakbrønde bør gennemgås visuelt årligt. Gennemspuling af spildevands- og regnvandsledninger i kombination med oprensning af nedløbsbrønde kan udføres hver 4 år. Det anbefales, at kloakken skylles ren og kloakledningerne og brønde tv-undersøges for at konstatere installationens tilstand ca. hvert 8 år. Evt. koble en service aftale på. Der bør foretages årlig kontrol af lunkedannelse i belægning omkring riste.

16. Ventilation	
Kort konklusion ☒ Ingen bemærkninger ☐ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Ejendommens ventilation i lejlighederne er ikke gennemgået. Der er naturlig ventilation via oplukkelige vinduer.
Beskrivelse Ejendommen er forsynet med naturlig ventilation via oplukkelige vinduer.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Generelt om ventilation	Der er naturlig ventilation i hele bygningen i form af oplukkelige vinduer. Hold lejligheder jævnt opvarmet i vinterhalvåret. Aftræks og ventilationskanaler gennemgås for snavs.

17. El installation	
Kort konklusion ☒ Ingen bemærkninger ☐ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Elinstallationerne er ikke gennemgået da elinstallationer skal gennemgås af en aut. elinstallatør, for at skabe overblik over elinstallationernes tilstand.
Beskrivelse Elinstallationer i lejligheden er den enkelte andelshavers ansvar. Der er ikke observeret elinstallationer i dårlig stand. Der er elinstallationer på fælles arealer, der skal serviceres.	
Registreringer	Vurderinger og anbefalinger
1. Elinstallationer generelt	Alle lejligheder bør teste deres sikkerhedsrelæ (HFI/HPFI) mindst én gang om året. Hvis afbryderen er mere end 10 år gammel, er der stor risiko for at den ikke virker

18. Postkasser	
Postkasser ☒ Ja ☐ Nej 	Sammenfatning Der er postkasser ved alle husstande. Postkassesystem belastes ofte hårdt, hvormed der fremadrettet må forventes løbende vedligeholdelse af bevægelige dele. Dette ligger hos den enkelte andelshaver.

19. Energimærkning	
Energimærke ☒ Ja ☐ Nej	Sammenfatning Der er blevet udarbejdet en energimærkning for hele foreningen i 2010. Efter ny lovgivning er det ved udløb i 2020, den enkelte andelshavers ansvar i forbindelse med salg.

20. Udenoms arealer	
Kort konklusion ☐ Ingen bemærkninger ☒ Normal ☐ Dårlig ☐ God ☐ Mindre god ☐ Meget god	Sammenfatning Tilstanden af fællesarealerne vurderes til at være i normal stand.
Beskrivelse Fællesarealerne bruges til af og påsætning, samt borde, bænke og legestativer.	
	Vurderinger og anbefalinger
1. Udenoms arealer 	Vedligeholdelse af belægning på udenoms arealerne varetages af foreningen. Belægningssten kan afrenses med alge rens, og stiv kost og vand. Der anbefales at få rettet belægningen op når dette er påkrævet.
2. Skure/ hegn 	Cykelskur/redskabsskur/hegn med gråmalet træbeklædning og med betontagsten på taget. Det anbefales at afvaske skuret en gang om året for begroninger. Samt male det hvert 5 år, med farve fra foreningen. Man skal tilstræbe at holde græs og andet begroning fra træbeklædningen, da dette vil fremme nedbrydningen af træet.
3. Legeplads	Legeplads med gynger og sandkasse.



Det anbefales at afvaske alt træ en gang om året for begroninger. Samt male det hvert 4 år, med farve fra foreningen.

Man skal tilstræbe at holde græs og andet begroning fra træbeklædningen, da dette vil fremme nedbrydningen af træet.

Man skal have legepladsen godkendt af en legepladskontrollør.

Der er enkelte ting der er udtjente og bør skiftes hurtigst muligt.

<http://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/16/Krav>



4. Fællesskur/p-anlæg



Fælles skur/p-anlæg.

Det anbefales at afvaske alt træ en gang om året for begroninger. Samt male det hvert 4 år, med farve fra foreningen.

Man skal tilstræbe at holde arealerne ryddet for skidt og andet affald, samt at holde græs og andet begroning fra træbeklædningen, da dette vil fremme nedbrydningen af træet.

Alt asfalt får et nyt lag til forår 2019.

21. Økonomi og 10-årig vedligeholdelsesplan