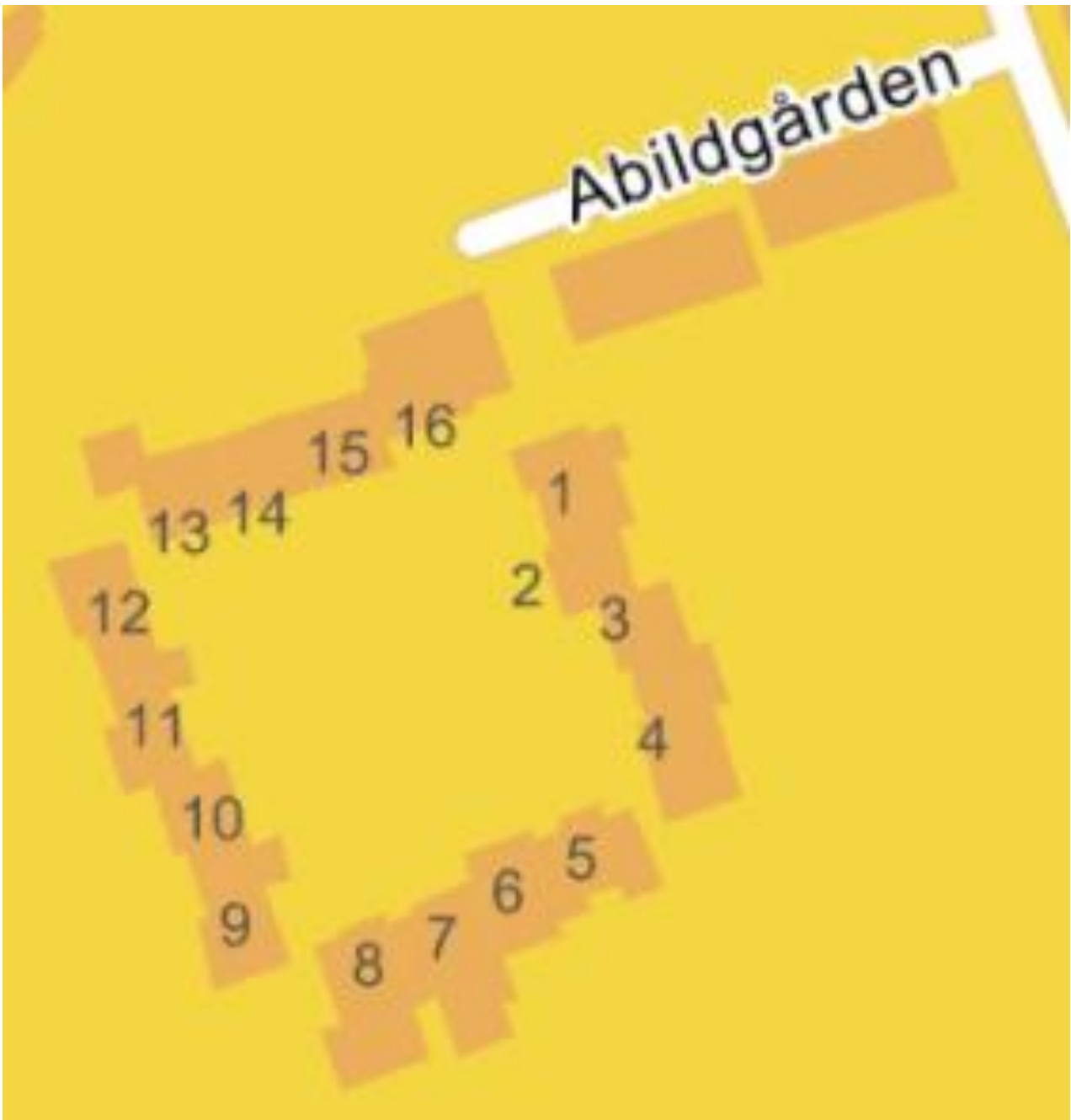


Vedligeholdelsesplan til A/B Abildgården 1 - 16, 6091 Bjert 2021 - 2030



Rådgiver: Botjek Center Sønderjylland
Møllebakken 1, 1. sal, 6400 Sønderborg
Tlf.: 73 43 61 00
e-mail: 6400@botjek.dk Web: www.botjek.dk

Rekvirent: Andelsboligforeningen Abildgården 1 – 16, 6091 Bjert



Formål

Vedligeholdelsesplanen har til formål at beskrive bygningernes tilstand og hvilke vedligeholdelsesaktiviteter der bør iværksættes, indenfor den kommende 5 – 10 års periode.

Grundlag

Bygningerne er gennemgået efter nedenstående opdeling, og indgår i vedligeholdelsesplanen.

1. Fundamenter, udvendige trapper og altaner
2. Ydervægge
3. Døre og vinduer
4. Tage (tagværker og belægninger, tagrum, ovenlys, udhæng, taghætter, inddækninger m.v.).

Bygningerne er gennemgået den 8.1.2021.

Indvendige bygningsdele som ikke fremgår af punkterne 1 - 4, indgår ikke i vedligeholdelsesplanen. Tilbygninger til den enkelte andelsbolig, udhuse/skure, carporte, udestuer, overdækninger, drivhuse og lignende indgår ikke i vedligeholdelsesplanen. Vurdering af kloakker indgår ikke i vedligeholdelsesplanen.

Energimærkning

Følgende energimærker er foretaget:

Bygning 8, Abildgården 9 - 09.03.2020

Bygning 16, Abildgården 1 - 16.12.2019

Bygning 9, Abildgården 8 - 29.09.2018

Bygningerne




I henhold til BBR er der registreret 16 bygninger til beboelse som til sammen rummer 15 andelsboligheder og 1 fælleshus.

| | | |
|--------------------------------|--------------|--------------------------------|
| Hus/adresse nr. 1, 2, 3, 4: | Østbygning. | BBR bygning nr. 13, 14, 15,16. |
| Hus/adresse nr. 5, 6, 7, 8: | Sydbygning. | BBR bygning nr. 9, 10, 11, 12. |
| Hus/adresse nr. 9, 10, 11, 12: | Vestbygning. | BBR bygning nr. 5, 6, 7, 8. |
| Hus/adresse nr. 13, 14, 15: | Nordbygning. | BBR bygning nr. 2, 3, 4. |
| Hus/adresse nr. 16: | Fælleshus. | BBR bygning nr. 1. |





Bygningerne er opført i 1985/86 jf. BBR-Meddelelsen.








Bygningerne i følgende primære materialer:





- Betonfundamenter.
- Ydervægge er delvis:
 - a. Hultmure med blank mur udvendig og murværk indvendig. Udvendig murværksfuger er løbende blevet vedligeholdt.
 - b. Let konstruktion med træbeklædning udvendig og træ-/ pladebeklædning / murværk indvendig. Udvendig træbeklædning er de fleste steder udskiftet i 2020.
- Vinduer og døre af træ/komposit/alu. Nye fra henholdsvis 2015 og 2020.
- Tag er en parallelkonstruktion uden tagrum med tagbelægning af fiberarmerede bølgeplader (med asbest), ca. 25 graders taghældning.
Der er nye tagrender fra 2020.


| 1. Fundamenter | | | | |
|--------------------------------------|---|---|--------------|-----------------|
| Lokalisering | Aktivitet / skade | Afhjælpning / udbedring | Årstal | Kr. ekskl. moms |
| Nordbygning Vestbygning (Alle) | <p>Der er revnet og afskallet betonpuds samt revnet fuger ved dør mod syd på nordbygning ved nr. 13 og ved dør mod øst på vestbygning. Der er revne i sokkelpuds på hjørne mod nordøst/sydøst på vestbygning. Mindre forhold vil over årene kunne opstå andre steder.</p>  <p>Nordbygning</p>  <p>Vestbygning</p>  <p>Vestbygning</p> | <p>Revner og afskalninger kradses ud og reparereres med ny sokkelpuds. Murer udfører.</p> | 2021 2027 | 3.000 6.000 |




| 2. Ydervægge | | | | |
|--------------------------|---|---|--------|-----------------|
| Lokalisering | Aktivitet / skade | Afhjælpning / udbedring | Årstal | Kr. ekskl. moms |
| Fælleshus Vestbygning | <p>Der er revner og vindridser i enkelte træbeklædninger mod vest på fælleshus og øst på vestbygning ca. ved nr. 10 .</p> | <p>Del af træbeklædninger udskiftes, grundes og to gange stryging med dækkende maling. Maler og tømrer udfører.</p> | 2022 | 12.000 |


| | | | | |
|------------------------------|--|--|--------------|----------------|
| |   | | | |
| Alle | <p>Lette trævægge fremstår generelt i en vedligeholdt stand. Træbeklædning er de fleste steder udskiftet i 2020.</p>  | <p>Afrensning af gammel maling. Grundning og to gange stryging med dækkende maling. Maler udfører.</p> | 2027 | 100.000 |
| Fælleshus Nordbygning (Alle) | <p>Der er porøse og udfaldene fuger bl.a. mod vest og syd samt enkelte andre steder.</p>  <p>Fælleshus</p> | <p>Fuger udkradses og der fuges med ny mørtelfuge. Murer udfører.</p> | 2022 2028 | 8.000 8.000 |

| | | | | |
|-------------|---|---|----------------------|--------------------------|
| |  <p>Nordbygning</p>  <p>Nordbygning og fælleshus.</p> | | | |
| <p>Alle</p> | <p>Murværk er generelt med enkelte revnede fuger bl.a. omkring vinduer og døre.</p>  <p>Syd på fælleshus</p>  <p>Øst på vestbygning</p>  <p>Sydpøst på vestbygning</p> | <p>Fuger udkradses og der fuges med ny mørtelfuge. Murer udfører.</p>  <p>Vest på vestbygning</p>  <p>Vest på vestbygning</p>  <p>Syd på sydbygning</p> | <p>2022 2028</p> | <p>12.000 15.000</p> |

| | | | | |
|------------|--|---|------|-------|
| |  <p>Vest på østbygning</p>  <p>Øst på østbygning</p> |  <p>Øst på østbygning</p> | | |
| Sydbygning | <p>Elastisk fuger er revnet ved læmur mod nord.</p>  | <p>Elastiske fuger skiftes. Fugefirma udfører.</p> | 2022 | 1.000 |

| 3. Vinduer og døre samt karnapper | | | | |
|-------------------------------------|---|---|--------|-----------------|
| Lokalisering | Aktivitet / skade | Afhjælpning / udbedring | Årstal | Kr. ekskl. moms |
| Nordbygning | <p>Der er mindre skade i udvendig alu-plade på dør mod nord ved nr. 13.</p>  | <p>Reparering og tilretning af plade. Forholdet skønnes at kunne laves uden beregning under garantiordning. Tømrer udfører.</p> | 2021 | 700 |
| Nordbygning Sydbygning (Alle) | <p>Der er revnet fuger under dør mod syd på nordbygning og ved dør mod syd på sydbygning ved nr. 5.</p> | <p>Fuger på nordbygning, fælleshus og sydbygning skiftes.</p> | 2021 | 1.500 |

| | | | | |
|--|--|--|-------------------------|----------------------------|
| | <p>Enkelte andre steder er der svage fuger som med tiden skal eftergås.</p>  <p>Syd nordbygning</p>  <p>Sydøst fælleshus</p> | <p>Øvrige fuger under døre på alle huse efterses og skiftes efter behov. Fugefirma udfører.</p> <p>Elastiske fuger ved alle bygninger efterses og skiftes efter behov. Fugefirma udfører.</p>  <p>Sydbygning</p> | <p>2023</p> <p>2028</p> | <p>3.000</p> <p>15.000</p> |
|--|--|--|-------------------------|----------------------------|

| 4. Tag | | | | |
|--------------|--|---|--------------|-----------------|
| Lokalisering | Aktivitet / skade | Afhjælpning / udbedring | Årstal | Kr. ekskl. moms |
| Alle | Der er ikke konstateret skader eller andre forhold som kræver planlagt vedligeholdelse. | Der foretages inspektion af tagene og evt. reparationskrævende skader udføres. Tømrer udfører. | 2026 2030 | 6.000 6.000 |
| Alle | Vindskeder, træudhæng fremstår fremstår generelt i en vedligeholdt stand.  | Afrensning af gammel maling. Grundning og to gange stryging med dækkende maling. Maler udfører. | 2025 | 15.000 |
| Alle | Tagbelægningen er løbende blevet tilset af tømrerfirmaet Peder Krat, senest i forbindelse med udskiftning af træbeklædning på ydervægge i 2020. Ved besigtigelsen samt udtalelse fra Peder Krat, vurderes tagbelægningen at have en restlevetid på ca. 15 år. Ved tagrenoveringer skal det undersøges, jf. byggelovgivningen, om det er rentabelt at foretage efterisolering. Ved denne undersøgelse kan det anbefales at undersøge muligheden for, at udskifte hele tagisoleringen til en ny isolering med en bedre isoleringsværdi. Med nye isoleringstyper kan isoleringsværdien forbedres med mere 45%, i forhold til isoleringstypen der er anvendt i 1985/86. Valg af tagmateriale mv. og indhent tilbud fra rådgiver og håndværker. Denne aktivitet kan fx igangsættes i 2029/30/31 | | 2029/30/31 | Indhent tilbud |
| | | | | |

| Sammenstilling / oversigt: (Alle priser er kr. ekskl. moms) | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|---------------|--------------|------|---------------|--------------|----------------|---------------|------|-------------|----------------|
| Bygningsdel | Årstal | | | | | | | | | | I alt |
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | |
| 1. Fundamenter | 3.000 | | | | | | 6.000 | | | | 9.000 |
| 2. Ydervægge | | 33.000 | | | | | 100.000 | 23.000 | | | 156.000 |
| 3. Vinduer og døre | 2.200 | | 3.000 | | | | | 15.000 | | | 20.200 |
| 4. Tag | | | | | 15.000 | 6.000 | | | | 6.000 | 27.000 |
| I alt | 5.200 | 33.000 | 3.000 | | 15.000 | 6.000 | 106.000 | 38.000 | | 6000 | 212.000 |

De enkelte aktiviteter kan flyttes, så det evt. passer med andre aktiviteter eller i forhold til finansiering.

I priserne indgår kun omkostninger til håndværker. Eventuelt honorar til rådgiver er ikke indeholdt.

Priser kan variere og skal betragtes indikativt.

Ved større renoveringer anbefales det, at beskrive opgaven ganske præcist og hjemtage tilbud fra to eller flere entreprenører.

Når der skal træffes beslutning om større opgaver i fremtiden (fx nyt tag), bør der inddrages en rådgiver/arkitekt eller lignende, bl.a. med henblik på at kunne beskrive opgaven til et udbud og for evt. at visualisere projektet.

Gert Backman

Centerdirektør og Partner

Bygningssagkyndig og energikonsulent

Mob. +45 21 69 15 21

gba@botjek.dk