

Besigtigelsesnotat nr. 01

Kunde: Læby og Teilhof ApS

Emne: Byggeteknisk gennemgang af Algade 12 og 14 med fokus på rentabiliteten af en totalrenovering/ nybygning.

Rekvirents henvendelse:

Slagelse Kommune ved Danni Mølle Vester, har på vegne af Bygherre af Algade 12 og 14 – Læby og Teilhof ApS – taget kontakt og bedt om en uafhængig byggeteknisk gennemgang af ejendommen Algade 12 og 14.

Formålet med den fysiske og visuelle gennemgang, er en umiddelbar vurdering af rentabiliteten af en renovering for udlejning.

Besigtigelsen er foretaget sammen med repræsentant fra Slagelse Kommune og Bygherre fredag den 18. februar 2022. Begge ejendomme er besigtiget i videst mulige udstrækning både ind- og udvendigt.

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser.

Der er ikke foretaget en vurdering af bygningens bevaringsmæssige værdi.

Observationer og vurderinger:

Algade 14 er besigtiget fra gade som gårdside samt alle rum. Dele af loft er besigtiget på afstand, grundet svigt i konstruktionen.

Ejendommen er misligholdt og fremstår overordnet set i meget dårlig stand.

BEMÆRK SÆRLIGT

Skorstene fremstår misligholdte og særligt skorsten mod Algade 16 fremstår i så dårlig stand, at den bør sikres øjeblikkeligt, så den ikke falder ned hos nabo. Det samme gør sig gældende for hele tagfladen ind mod Algade 16, hvor tagsten kan falde ned.

Tagværket fremstår udefra med flere manglende tagsten og uden funktionsdygtig understrykning og det kan regne ind på alle flader. Dette syntes at have været tilfældet forholdsvis længe.

Konstruktionen fremstår flere steder også med brud på lægtningen samt brud på skotrender, hvilket der tydeligt har opfugtet og nedbrudt underliggende bygningsdele. Dette gælder både etagedæk og facademurværk. Særligt mod gården er dette tydelig.

Hello!	
T	28 26 54 10
E	sune@betak-arkitekter.dk
W	betak-arkitekter.dk
CVR	40062548

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser, men det må antages, at der er betydelige rådskader på spær- og bjælkeender og at det nødvendiggør større udskiftninger af konstruktionsdele i både tagkonstruktion i etagedæk, før det kan anvendes til beboelse.

Facaderne fremstår flere steder med store nedbrud i pudsen og murværket. Særligt mod gården er det tydelig. Dette er både på flader og gesimser, frontispicer mm. Det er også min vurdering af begge facader er malet med diffisionstæt maling, hvorfor omfanget af nedbrudt murværk kan være gemt.

Vinduerne er nedbrudte i overfladerne, men ville umiddelbar kunne istandsættes. Disse ville dog skulle suppleres med forsatsrammer for at opnå en tilstrækkelig tæthed og varmeisolering.

Indvendige vægflader fremstår overvejende med løst tapet og sætningsrevner. For at kunne bruges til beboelse skal alle flader renoveres. I hvilket omfang der findes bindingsværk i vægge som skal udskiftes kan ikke vurderes, men der er en vis sandsynlighed for dette.

Gulve er udført i træ, men de fleste gulve er besigtiget med større væg-til-væg tæpper. Mange steder var der tydelige misfarvninger efter vandskade. Alle gulve skal som udgangspunkt udskiftes, og som jeg nævnte under tagværket, er der med stor sandsynlighed også større dele af den underliggende konstruktion som skal udskiftes.

Algade 12 er kun besigtiget sporadisk inde som ude.

Ejendommen fremstår i vekslende stand. Hovedhuset fremstår i rimelig stand, men med vand i kælderen.

Ejendommens sekundære bygninger mod gården, fremstår ligeledes i vekslende stand, som udgangspunkt tætte på tag og fag og bærer præg af, at de har været i brug.

Konklusion og bemærkninger:

Det er min umiddelbare vurdering, at en renovering af Algade 14 ikke vil være en rentabel forretning med beboelsesudlejning for øje.

Det er min vurdering, at niveauet af nødvendig renovering for opnåelse af udlejningsklare boliger, er får høj i forhold til afkast og en rimelig forrentning af investeringen.

Dette beror både på en vurdering af omkostningerne forbundet med renovering, men også den eksisterede ejendomsstruktur egnethed til indretning af gode løsninger for udlejning af separate boliglejemål.

En anden faktor som spiller ind er også den store usikkerhed der er i den faktiske tilstand af ejendommen. Det er min vurdering, at ejendommen konstruktive bygningsdele er værre, end den nødvendigvis giver udtryk for på overfladen.

Jeg skal også gøre særligt opmærksom på, at graden af nedbrud er så stort, at flere bygningsdele i sin nuværende stand er forbundet med nedstyrtningsfare og skader på ejendom og personer.

Sune Betak
Arkitekt og Bygherrerådgiver

Hello!	
T	28 26 54 10
E	sune@betak-arkitekter.dk
W	betak-arkitekter.dk
CVR	40062548

Algade 14



Gulv i stueetagen



Dørparti i stueetage med sætningsrevner



Dørhul



Væg mod Algade (butik)



Vægge og gulve



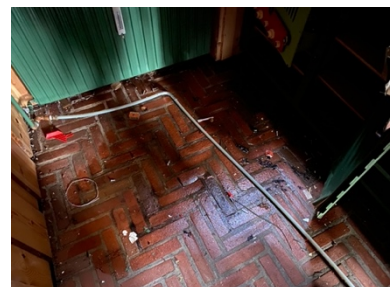
Gulv med stor vandkade



Loft med tydelig vanskade



Skader på indvendig murværk



Sidebygning med stående vand

Hello!

T 28 26 54 10

E sune@betak-arkitekter.dk

W betak-arkitekter.dk

CVR 40062548



Varmekælder



Gårdfacade



Gårdfacade



Sidebygning



Skorsten mod Algade 16



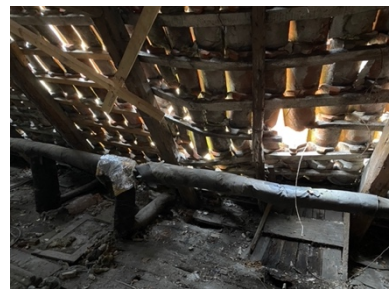
Skotrende



Loft på sidebygning mod allerede nedrevet gårdanlæg.



Tagflade på sidebygning



Tagflade på sidebygning, med nedbrug i konstruktion.

Hello!

T 28 26 54 10

E sune@betak-arkitekter.dk

W betak-arkitekter.dk

CVR 40062548



Loft på 1. sal



Hovedtrappe



Værelse på 1. sal



Køkken på 1. sal



Sætningsrevne på 1. sal



Fugtskjolder fra vandskade



Loft på hovedbygning



Værelse under frontespice



Loft hovedbygning

Hello!

T 28 26 54 10

E sune@betak-arkitekter.dk

W betak-arkitekter.dk

CVR 40062548



Loft på hovedbygning



Loft på hovedbygning



Frontespice mod gården



Værelse på 1. sal



Gulv på 1. sal, nyere



Gadefacade



Gadefacade

Hello!

T 28 26 54 10

E sune@betak-arkitekter.dk

W betak-arkitekter.dk

CVR 40062548

Algade 12



Hello!

T 28 26 54 10

E sune@betak-arkitekter.dk

W betak-arkitekter.dk

CVR 40062548