

Abildgård

Ferielejligheder

Bygningsgennemgang - Ferielejligheder
Marts 2022
Ingeniør Ingolf Lind-Holm
4 sider i alt

1 - Årsag til bygningsgennemgang

Hotel Abildgård, Tejnvej 100, Sandkås, 3770 Allinge er ved udarbejdelsen af nærværende bygningsgennemgang ejet af TKS Svaneke ApS (CVR-13628335). TKS Svaneke ApS har bortforpagtet Hotel Abildgård til JK-Stender ApS (CVR-40744495).

Da JK-Stender ApS påtænker at købe Hotel Abildgård, ønsker JK-Stender ApS at få en overordnet bygningsgennemgang af Hotel Abildgård med henblik på at skabe et overordnet kendskab til det fremtidige vedligeholdelsesbehov. Nærværende bygningsgennemgang er derfor udarbejdet for JK-Stender ApSs regning og alene til brug for JK-Stender ApSs eventuelle købsbeslutning.

2 – Generelt

Hotel Abildgård består af centerbygning med tilhørende swimmingpool, samt 77 ferielejligheder. Nærværende bygningsgennemgang behandler udelukkende de 77 ferielejligheder, idet centerbygningen med tilhørende swimmingpool er en anden og særskilt bygningstype, som kræver en særskilt bygningsgennemgang.

Til brug for nærværende bygningsgennemgang er de 77 ferielejligheder gennemgået fredag den 25. marts og torsdag den 31. marts 2022. De 77 ferielejligheder er opført i perioden 1972 – 1976.

Ferielejlighederne er håndværksmæssigt veludførte i gode materialer og fremstår i god vedligeholdet stand. Bygningerne er således i en generelt bedre stand end normalt for bygninger af denne type/alder.

3 – Fundering

Der er ikke fundet skadelige revner i fundamenter forårsaget af sætninger. Fundamenter vurderes derfor at være i god stand.

4 – Terrændæk

Terrændækket i ferielejlighederne er udført som "gulv på jord" med 8 cm beton på 50/30 mm isolering. Der er kuldebrosisolering langs udvendige vægge. I hele bygningens længde ligger en beton rørkanal for fordelingsrør til de enkelte lejligheder. Der er ikke fundet væsentlige skader eller andre bekymrende forhold ved bygningsgennemgangen.

5 – Murværk

Murværket er udført som vand-/sækkeskuret murværk, og er, bortset fra en enkel lodret revne i en lejlighedsrække - som må anses for at være i ro - i god stand. Der ses ikke frostsprængte mursten, og fugerne er generelt intakte. Flere gavle har dog afskallet facademaling. Afskallingen kan have flere årsager – herunder brug af uhensigtsmæssig facademaling. Afskallingen skyldes ikke konstruktive fejl eller mangler, og afskallingen vurderes alene at have kosmetisk betydning. De udvendige mure er kanalmure med 75 mm isolering.

6 – Tag

Alle lejlighedsrækker, med undtagelse af række A samt tagene over svalegangene generelt, har renoveret tagbeklædning. Den renoverede tagbeklædning, som vurderes udført indenfor de seneste 6-8 år, er foretaget med en stålpladebelægning med samme profil som det oprindelige bølgeeternittag, og lagt direkte på eternittaget.

Forpagter af Hotel Abildgård, JK-Stender ApS, har oplyst, at der ikke har været konstateret utætheder i den tid, som JK-Stender ApS har været forpagter. Der er foretaget stikprøvekontrol af lejligheder, og der er ikke fundet tegn på utætheder fra taget af nogen art.

Alle tage over svalegange har den oprindelige bølgeeternit tagbeklædning. Der er heller ikke her fundet tegn på utætheder, men det må antages – grundet tagbeklædningens alder - at det indenfor en tidshorisont på 4-5 år, vil begynde at blive nødvendigt med reparationer af tagene over svalegangene. Reparationer vil i de første år være økonomisk mest hensigtsmæssigt, men på en længere tidshorisont vil en egentlig udskiftning af tagene over svalegangene være økonomisk mest rentabel. Der er dog ikke behov for at foretage udskiftning for nærværende, da taget som ovenfor nævnt er tæt.

Tagbeklædningen på lejlighedsrække A er det oprindelige bølgeeternittag. Der er ikke konstateret utætheder i taget, men idet taget er det oprindelige tag, må det påregnes, at dette tag – i lighed med tagene over svalegangene - vil skulle repareres og efterfølgende udskiftes indenfor en kortere årrække. Restlevetiden på taget over lejlighedsrække A skønnes at være cirka 8 år.

Jævnfør de oprindelige konstruktionstegninger er tagkonstruktionen isoleret. Der fremgår ikke nogen specifikation af isoleringstypen, men det antages, at denne er i niveauet 100-125 mm.

7 - Facadepartier med mere

Samtlige vinduespartier, vinduer og døre er de oprindelige fra byggeperioden 1972-1976. På daværende tidspunkt var der ikke noget lovgivningskrav til bygningskonstruktioners varmetransmission og derfor heller ikke krav om termoruder, hvorfor der følgelig er anvendt enkeltlagsruder ved byggeriets start.

Der er foretaget udskiftning til termoruder i nogle lejligheder, men en stor del af lejlighederne har fortsat vindues- og dørelementer monteret med enkeltglas. Hovedparten af det udvendige træværk ved vinduespartierne er i forholdsvis god stand, men der ses også træværk med skader, som trænger til reparation.

Det anbefales, at der udskiftes til termoruder i de resterende facadepartier i retning mod havet, og at der i denne forbindelse også sker udskiftning af defekt træværk. En udskiftning til termoruder vil skabe energibesparelser, ligesom at termoruder vil give bedre indeklima og komfort i lejlighederne.

En renovering eller udskiftning af de lette facadepartier i retning mod havet kan udføres ved, at karmfalske og rammer repareres i nødvendigt omfang, og at der isættes 4+6+4 termoruder med nye glaslister, ligesom der foretages nødvendig udvendig maling. Det vurderes ikke, at det vil være nødvendigt med udskiftning af de indvendige vindueskarme, idet de indvendige vindueskarmene i de besigtigede lejligheder alle har været i god stand.

8 – Køkken

Køkken og garderober i lejlighedernes stuer er af nyere dato og forekommer til at være i god og velfungerende stand. Køkkenerne virker til at være brugt relativt lidt, idet der ses meget få brugsspor. Restlevetiden må derfor antages at være lang.

9 – Badeværelser

De fleste badeværelser har indenfor de seneste to år fået nyt inventar som eksempelvis toilet, bruseniche og armaturer. I nogle badeværelser er der fortaget maling af fliser. I nogle lejligheder er der konstateret brugsspor på badeværelsesgulve, hvor der af kosmetiske hensyn bør foretages maling af disse gulve.

10 – Forsyning

Kloakanlæg

Kloakanlægget er udført af betonrør med gummisamlinger. Forpagter, JK-Stender ApS, har oplyst, at anlægget generelt fungerer godt, og at der kun sjældent er stop i rørene. Disse stop skyldes oftest uhensigtsmæssig gæstehåndtering. Der er ikke konstateret fejl ved afløbssystemet, og det vurderes generelt at være i god stand.

Vandanlæg

Den oprindelige vandinstallation er tilsluttet nye centrale varmtvandsbeholdere. Varmtvandsbeholdere er tilkoblet fjernvarmeenheden, og vurderes til være 5-6 år gamle. Fordelingsrørene for varmt og koldt brugsvand er de oprindelige og er sammen med cirkulationsledningen trukket i en beton rørkanal under gulvet i lejlighederne. Der er ikke konstateret fejl - eller indikationer på fejl - under besigtigelsen.

Varmeanlæg

Samtlige lejligheder har vandbåret centralvarme, som er tilsluttet en central fjernvarmeunit for hver lejlighedsrække. Anlægget vurderes til at være 5-6 år gammelt. Fordelingsrør ligger over lejlighedernes nedsænkede loft. Både radiatorer og rørinstallationer er relativt nye. Efter sæson 2021 er der efter det af JK-Stender ApS oplyste installeret booster-pumper midten af alle lejlighedsrækker, således at varmeeffekten til de sidste lejligheder i hver række forbedres. Der er ikke konstateret fejl eller indikationer på fejl på varmeanlægget under besigtigelsen. Varmeanlægget vurderes generelt til at i god stand, og det bemærkes, at fjernvarme generelt er en fordelagtig varmekilde, specielt i en tid med relativt høje priser på strøm og olie.

El – anlæg

Lejlighedsrækkerne havde fællesinstallationer ved besigtigelsen. Forpagter, JK-Stender ApS, har ved besigtigelsen oplyst, at det overvejes at ejerlejlighedsopdele ejerlejlighederne, og i den forbindelse vil der blive opsat individuelle el-gruppetavler i hver lejlighed. Udover en enkelt defekt stikkontakt i én lejlighed, som vil blive udbedret i forbindelse med sæsonstart, er der ikke konstateret fejl eller indikationer på fejl på det nuværende el-anlæg i forbindelse med en stikprøvevis gennemgang af lejlighederne.