



Dato: 25. januar 2019

Knabergaarden

Bygningsgennemgang + drift + nybygning

Fra: Ejendomscenteret – HLO/HEBK

Baggrundsdata

Knabergaarden 1 - 9620 Aalestrup er oprindeligt fra år 1900 og rummer et opvarmet areal på 2.823 kvm. Knaberscenen, som er opført i år 2001, er ikke medtaget i denne bygningsgennemgang, idet standen anses for god.

Energimærket på bygningen er udført i 2017, og her blev den kategoriseret til en Energiklasse D.

Prissætningen indeholder ikke de kommende års udgifter til kloaksepareringen uden for ejendommen.

Konklusion på bygningsgennemgangen

Knabergaarden er og bliver en gammel ejendom, og behovet for en renovering kan blive en udtømmelig liste, som uanset hvad ikke kan skjule, at bygningens afsæt er fra år 1900. Derfor er nedenstående et bedste bud pt. på en opretning i forhold til at fortsætte bygningens brug. Opmærksomheden skal specielt henledes på, at bygningen ikke er godt ventileret i forhold til det arbejdsmæssige indeklima, og at bygningen fremover stadig vil have en højere vedligeholdelse pr. kvm. i forhold til nyere bygninger.

Herunder oversigten fra kalkulationen:

1028	Knabergården		
Nr.	Bygningsdel	Tilstand [1-5]	Genopretning år 0-2
1	Fundament og sokkel	3,8	270.000
2	Kælder, krybe-kældre, terrændæk		
3	Yder- og indervægge	3,9	2.075.000
4	Døre og vinduer	4,1	885.000
5	Lofter og etage-adskillelser		100.000
6	Gulvkonstruktioner og belægninger	3,4	1.725.000
7	Indvendige trapper	4,0	500.000
8	Tagkonstruktion - udvendig	4,5	425.000
9	Tagkonstruktion - indvendig	3,0	500.000
10	Toilet, bad og bryggers	3,5	1.800.000
11	VVS-installationer	3,5	100.000
12	EL-installationer	3,5	270.000
13	Ventilation	5,0	4.860.000
	SUM	3,8	13.510.000

Tilstandsvurdering: 1: Nybygget – 2: Lettere slidt – 3: Slidt – 4: defekt – 5: Sikkerheds-el. Sundhedsrisiko

Prissætningerne er behæftet med en vis usikkerhed, idet der ikke er foretaget destruktive undersøgelser. Priserne er ligeledes overslag, og ved en reel projekteksekvering skal mængderne måles nøjagtigt op sammen med akkurate beskrivelser af opgaverne. Herefter kan der indhentes reelle priser fra områdets entreprenører.

Herunder følger nogle kommentarer til de større beløb i prissætningen:

Uanset hvordan en ombygning gribes an, kan der ikke ændres ved at bygningen ikke er specielt godt isoleret fra undergrunden, og at den heller ikke har fundamenter til en frostfri dybde. Det vil sige at ydervæggene altid vil revne og kræve en del vedligeholdelse.

I overslaget er der medtaget en indarbejdning af en fugtspærre for opstigende grundfugt, men dette kan aldrig sidestilles med en bygning opført 100 år senere. I driften skal man derfor altid sørge for opvarmning, udluftning og vedvarende opmærksomhed på grundfugt.

Ydervæggene er nogle steder med isolering eller blot hule, men i den oprindelige del som i EDB, kantinen, kontorer, toiletter, lokalhistorisk arkiv og i biblioteket, er ydervæggene ganske enkelt massive og uden isolering. Der afsættes derfor et anseeligt beløb til en udvendig facadeisolering. I denne forbindelse skal man være opmærksom på, at bygningen kan ændre udtryk på grund af denne polstring.

Gulvene har generelt set meget lidt eller ingen isolering, så der er derfor afsat et større beløb til nye isolerede gulve. Investeringen vil gøre en del for komforten, men også energimæssigt ville der kunne spares – dette er dog svært at sætte et konkret tal på.

Bygningen mangler generelt ventilation, og den vurderes ikke at kunne holde til en gennemgang fra Arbejdstilsynets side. Derfor er der afsat et stort beløb til forbedringen af indeklimaet. Denne opgave er besværliggjort af mange små rum og flere steder med en lav loftshøjde.

Årlige drift

	2016	2017	2018	
Forsikringer	46	49	48	
Ejendomsskat	7	3	12	
Abonnementer (alarm, tdc, elevator)	58	38	32	
El	136	124	190	
Vand	16	13	58	
Opvarmning	98	134	121	
Vedligeholdelse, ind- og udv.	<u>104</u>	<u>73</u>	<u>199</u>	
sum	465	434	660	alle beløb x 1.000 kr. excl. moms

Den årlige drift forventes i niveau med 2018, idet at aktivitetsniveauet i husets strøm-/ vandforbrug forventes uændret. Herudover vil vedligeholdelsen også ligge på mellem 150tkr. og 200tkr., men Ejendomscenteret kan kun vedligeholde i begrænset omfang af hensyn til centraløkonomien, og større projekter såsom ny ventilation, nye toiletter, facaderenovering osv. vil ikke blive igangsat.

Flere vinduer skal skiftes og her estimeres der med 500-750tkr. til dette projekt. Hvorfra økonomien til dette skal findes er ikke afklaret endnu, men bygningens fremtidige virke afhænger af dette.

Nybygning

Udgiften til et nyt kulturhus afhænger helt af ønskerne til det fremtidige virke. I dag ligger kvadratmetertallet på ca. 2.800, men der er mange uudnyttede kvadratmeter i dette, og hvis man eksempelvis kun genopfører 1.500m² til en overslagspris på 17.000 kr./m², vil dette beløbe sig til ca. 25½ mio. kr. excl. moms.

Hertil skal lægges 2-3 mio. kr. til en nedrivning af Knabergaarden (ikke Knaberscenen), og derfor vil en nybygning løbe op i 30 mio. kr. excl. moms.