



NOTAT

Teknik- og Miljøforvaltningen
Anlægsafdelingen

Dato Dokumentnummer

22. oktober 2019 2017-004000-16

Tilstandsvurdering af Teaterbygningen

Teknik- og Miljøforvaltningen (ved Ejendomsafdelingen) gennemfører hvert eller hvert andet år (afhængig af bygningstype og alder) en tilstandsvurdering af kommunens ejendomme.

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

En tilstandsvurdering er en gennemgang af ejendommen, hvor der vurderes på 13 bygningsdele. Disse dele får en "karakter" fra 1 til 5, hvor 1 svarer til nybygget og 5 svarer til sikkerheds- eller sundhedsrisiko.

Kontakt:
Henrik Kjer
Tlf. +45 56 67 24 10
Mail tmf@koege.dk

Tilstandsvurderingen er en visuel observering af de enkelte bygningsdele – der foretages som udgangspunkt ikke destruktive indgreb for at komme "ind bag" overfladerne.

I forbindelse med Teaterbygningen har der dog været den ekstra dimension på tilstandsvurderingen, at fremtiden for bygningen har været særdeles uvis. Det har således ligget i kortene, at det kun var et spørgsmål om tid, inden den sydlige del af ejendommen ("Salen") skulle nedrives og erstattes af et kulturhus. Fokus har ved tilstandsvurderingen og bygningsvedligehold derfor ligget på den nordlige del af ejendommen ("Villaen"), som skulle bevares.

For et par år siden blev det besluttet at udsætte opførelsen af et nyt kulturhus, og derfor skulle Teaterbygningen fungere i (mindst) 4-5 år mere. Det betød, at ejendommen blev vurderet med henblik på hvad der skulle til for at den kunne fungere som kulturinstitution i den nævnte periode.

I 2017 blev derfor igangsat en renovering af ejendommen, hvor noget blev udskiftet (fx faldstammer, toiletter, teknik), facaden blev renoveret (revner udbedret og overflader malet), og der blev etableret supplerende ventilation af "Salen".

Teaterbygningen er senest blevet vurderet i foråret 2018, og resultatet fremgår af skemaet nedenfor.

Teaterbygningen

Pos.	Bygningsdel	Tilstands- vurdering 1-5	Beløbs andel	Vægtet karakter	Genopretning år 1-2	Vedligehold/ forebyggende år 3-5	Vedligehold/ forebyggende år 6-10
1	Fundament/Sokler	4,0	4,0 %	0,16	50.000	50.000	100.000
2	Kældre, krybe- og terrændæk	4,0	4,0 %	0,16	100.000	50.000	50.000
3	Yder- og indervægge	4,0	5,9 %	0,24	200.000	50.000	50.000
4	Vinduer og døre	4,0	5,9 %	0,24	100.000	100.000	100.000
5	Lofter/etageadskillelser	4,5	5,9 %	0,27	200.000	50.000	50.000
6	Gulve og gulvkonstruktioner	4,0	13,9 %	0,55	200.000	250.000	250.000
7	Indvendige trapper	4,0	4,0 %	0,16	100.000	50.000	50.000
8	Tagkonstruktioner	4,0	19,8 %	0,79	500.000	250.000	250.000
9	Sanitet	4,0	4,0 %	0,16	100.000	50.000	50.000
10	VVS- installationer	4,0	5,9 %	0,24	100.000	100.000	100.000
11	El- installationer	3,0	9,9 %	0,30	300.000	100.000	100.000
12	Ventilation	4,0	16,8 %	0,67	250.000	500.000	100.000
13	Terræn						
SUM / gns.		4,0		3,93	2.200.000	1.600.000	1.250.000
		1.589 m ² BDA		kr/m ² /år:	692	336	157
					Total kr.:		5.050.000

Det blev altså i foråret 2018 vurderet, at der over en 10-årig periode ville skulle bruges godt 5 mio. kr. på bygningsmæssig vedligeholdelse af ejendommen.

På møde den 7. oktober 2019 besluttede Teknik- og Ejendomsudvalget at der skulle udarbejdes nærværende notat om Teaterbygningens tilstand. I forbindelse hermed besluttede Forvaltningen at bede ingeniørfirma Lyngkilde om at udarbejde en tilstandsvurdering.

Lyngkilde besigtigede ejendommen den 11. og 15. oktober 2019, og resultatet af vurderingen fremgår nedenfor.

Sag: Teaterbygningen, Bag Haverne 1, 4600 køge								
Dato: 2019 - oktober								
pos		Tilstands- vurdering 1-5	Beløbs andel	vægtet karakter	Genopretning år 1-2	Vedligehold/ forebyggende år 3-5	Vedligehold forebyggende år 6-10	
1	Fundament / sokler	4,0	2,4%	0,09	kr. 20.000,00	kr. 30.000,00	kr. 40.000,00	
2	Kældre, krybe- og terrændæk	4,0	6,2%	0,25	kr. 85.000,00	kr. 100.000,00	kr. 50.000,00	
3	Yder- og indervægge	4,0	8,6%	0,34	kr. 215.000,00	kr. 50.000,00	kr. 60.000,00	
4	Vinduer og døre	4,0	8,2%	0,33	kr. 125.000,00	kr. 105.000,00	kr. 80.000,00	
5	Lofter / etageadskillelser	4,0	2,4%	0,09	kr. 20.000,00	kr. 30.000,00	kr. 40.000,00	
6	Gulve og gulvkonstruktioner	4,0	8,2%	0,33	kr. 40.000,00	kr. 230.000,00	kr. 40.000,00	
7	Indvendige trapper	4,0	2,4%	0,09	kr. 20.000,00	kr. 30.000,00	kr. 40.000,00	
8	Tagkonstruktioner	4,0	28,8%	1,15	kr. 125.000,00	kr. 30.000,00	kr. 940.000,00	
9	Sanitet	4,0	5,3%	0,21	kr. 30.000,00	kr. 100.000,00	kr. 70.000,00	
10	VVS- installationer	4,0	5,8%	0,23	kr. 40.000,00	kr. 120.000,00	kr. 60.000,00	
11	EL- installationer	4,0	4,2%	0,17	kr. 30.000,00	kr. 80.000,00	kr. 50.000,00	
12	Ventilation	4,0	13,9%	0,56	kr. 420.000,00	kr. 70.000,00	kr. 40.000,00	
13	Terræn	4,0	3,8%	0,15	kr. 75.000,00	kr. 30.000,00	kr. 40.000,00	
sum / gennemsnit		4,0	100,0%	4	kr. 1.245.000,00	kr. 1.005.000,00	kr. 1.550.000,00	
			m2	1589	kr. 392	kr. 211	kr. 195	
					Total kr.		kr. 3.800.000,00	

Lyngkilde kommer frem til, at der over en 10-årig periode ville skulle bruges knap 4 mio. kr. på bygningsmæssig vedligeholdelse af ejendommen.

Reelt set er der ikke den store forskel på de to vurderinger. Det skyldes, at der er foretaget en del vedligeholdelse og forbedringer på ejendommen fra vurderingen i foråret 2018 til vurderingen i efteråret 2019, hvorfor summen i 2019 naturligt er lavere end den var i 2018. Eksempelvis har Lyngkilde i efteråret 2019 vurderet at der over 10 år skal bruges færre penge på sokler, etageadskillelser og ventilation, set i forhold til vurderingen fra foråret 2018.

Forvaltningen vurderer samlet set, at der i den kommende 10-årige periode skal bruges op mod 5 mio. kr. på bygningsmæssig vedligeholdelse af ejendommen.

Forvaltningen vil vurdere om nogle af de forestående arbejder i den 10-årige plan for bygningsmæssig vedligeholdelse med fordel vil kunne gennemføres i forbindelse med reovering af taget over "Salen". Dette vil i givet fald blive indarbejdet i den endelige disponering af de 40,8 mio. kr. der forventes afsat til genopretning i 2020.