

Vedligeholdelsesbeskrivelse af Kappelborg

Følgende notat beskriver bygnings tilstand og forventede vedligeholdelsesniveau for de kommende 10 år.

Indledning

Kappelborg blev etableret som kulturhus og institution for ca. 15 år siden, hvor huset blev etableret i den tidligere Kappelborgskolen.

Bygningen blev hovedrenoveret som en del af et udbudsforløb, hvor bygning a, b og c blev renoveret, og den sidste bygning overgik til anden ejer, for at blive anvendt kommercielt.

Ved renoveringen blev alle tekniske anlæg udskiftet i hovedtræk, det være sig CTS, ventilation, vand og varme, elevatorer, adgangssystem og alarm. Hovedelementer i facader blev gennemgået, det være sig vinduer og facader, fugerarbejde mv., og tagarbejde blev ligeledes udført.

Det betyder at den bygning der fremstår i dag, er en bygning med ca. 15 års brugstid fra en hovedrenovering.

Tilstandsvurdering

Frederikshavn Kommune anvender den tilstandsvurderingsmodel der er udarbejdet i KL regi ved nøgletals arbejdet, hvor nedenstående viser hvilke karakterer der er givet ved gennemgang, samt en beskrivelse af karakter.

Tilstandsvurdering niv 2			
Tag	2 - God - behov for forebyggende vedligehold	Vand og Varme	2 - God - behov for forebyggende vedligehold
Tag komplementer...	2,5 - God - behov for forebyggende vedligehold	Ventilation	2 - God - behov for forebyggende vedligehold
Facade	3 - Brugt - kræver afhjælpende og forebyggende vedligehold	El og mekanisk anl...	2 - God - behov for forebyggende vedligehold
Facade kompleme...	2,5 - God - behov for forebyggende vedligehold	Afløb og kloak	2,5 - God - behov for forebyggende vedligehold
Konstruktion	2 - God - behov for forebyggende vedligehold	Terræn - fast	
Overflader	2,5 - God - behov for forebyggende vedligehold	Terræn - grønt	
Komplementering	2,5 - God - behov for forebyggende vedligehold	Terræn - inventar	
Fast inventar	2 - God - behov for forebyggende vedligehold		

Vurderet vedligeholdelsesbehov for de kommende 10 år

Ud fra ovenstående er der på de respektive vedligeholdelsesindsatser vurderet følgende:

Tag: Der vurderes ikke at der vil være behov for forebyggende vedligehold i perioden, da konstruktions levetid er vurderet til fortsat at være +20 år.

Tagkomplementering: Der vurderes ikke at der vil være behov for forebyggende vedligehold i perioden, da ovenlysvinduer, tagrender og lignendes levetid vil være min. +10år

Facade: Der vurderes, at der i den 10 årig periode vil kunne være behov for forebyggende arbejder på mur og fuger i størrelsesorden 350.000 kr.

Der er i indeværende år prioriteret ca. 85.000 kr. til sådanne arbejder, der udføres senest okt. Måned.

Facade komplementering: Der vurderes ikke at der vil være behov for forebyggende vedligehold i perioden, da konstruktions levetid er vurderet til fortsat at være +20 år.

Konstruktion: Der vurderes ikke at der vil være behov for forebyggende vedligehold i perioden, da konstruktions levetid er vurderet til fortsat at være +20 år.

Overflader: Der vurderes at det vil være nødvendigt at vedligeholde malede overflader samt gulvbelægninger i perioden. Der vurderes at et estimat på ca. 35 – 50.000 kr./år i perioden vil være et retvisende niveau, ud fra at det er ca. 15 år siden bygning er renoveret.

Komplementering: Økonomi hertil at være indregnet i overflader

Fast inventar: Tages ikke med i denne vedligeholdsplan. Denne afholdes normalt af aktiviteten, som ex. Biografinventar.

Vand og varme: Der vurderes ikke at der vil være behov for forebyggende vedligehold i perioden, da konstruktions levetid er vurderet til fortsat at være +20 år.

Ventilation: Der vurderes ikke at der vil være behov for forebyggende vedligehold i perioden, da konstruktions levetid er vurderet til fortsat at være +10 år.

El og mekanisk anlæg: Der vurderes ikke at der vil være behov for forebyggende vedligehold i perioden, da konstruktions levetid er vurderet til fortsat at være +10 år.

Ift. Belysningsanlæg, så vil der kunne være behov for at arbejde med en belysningskonvertering til LED belysning, da lyskilder udfases. Alternativt vil Frederikshavn Kommune kunne bidrage til at levere et vist antal lyskilder ved en overdragelse, for at sikre fortsat drift i en 10 årig periode.

Hvis man skulle afsætte et beløb hertil for konvertering, vurderes dette til i omegnen af 10-20.000 kr/år, og så anvende eksisterende lyskilder i den løbende drift i aftaleperioden.

Afløb og kloak: Der vurderes ikke at der vil være behov for forebyggende vedligehold i perioden, da konstruktions levetid er vurderet til fortsat at være +10 år.

Opsamling.

Ud fra ovenstående beskrivelse og vurdering, vil det være et udgangspunkt, at det årlige planlagte vedligeholdsniveau vil andrage 50 - 70.000 kr. årligt, eller et samlet niveau på 500-700.000 kr. for en 10 årig periode. For at sikre en buffer til evt. uforudsete forhold der ville kunne dukke op, vil det være fornuftigt at tillægge 15 % til det vurderede niveau.

Hertil er der en sammenhæng med det årlige service og akutte vedligehold, som afholdes af det fastlagte driftsniveau som bør fastholdes, for at undgå en hurtigere nedslidning, ikke mindst af de tekniske anlæg.

Der har i de seneste 3 år været prioriteret:

2026	165.000 kr.
2025	90.000 kr.
2024	53.000 kr.