



NOTAT

Tjørringhus – permanent byggetilladelse til pavilloner

Dette notat er bedste bud på hvad der skal til for ændre den midlertidige byggetilladelse til en permanent..

Status:

Byggetilladelse til opførelse af pavillon (varighed 3 år) – givet 14. maj 2010..

Bebygget areal: 484 m².

Der er indgået en tre års lejeaftale af pavillonerne med JK Pavilloner Aps, , samt erhvervet en byggetilladelse til "opførelse af midlertidig pavillon (varighed 3 år)". Det betyder at pavillonerne er opført med henblik på at skulle fjernes efter tre år, og ikke som et permanent byggeri, hvor man anvender god byggeskik.

Her er nogle af forskellene:

- Pavillonerne er opstillet på fliser/støbte punktfundamenter, som ikke er ført ned til frostfri dybde.
- Pavillonerne er ikke forankret til fundamenter.
- Der ligger muldjord under bygning.
- Man kan ikke komme ind under pavillonerne i det "hulrum", som kan betragtes, som en slags krybekælder, og tilse tekniske installationer eller bekæmpe skadedyr.
- Der er trådnet som rottesikring og ikke et støbt linjefundament.

Endvidere er der efter indgåelse af lejekontrakt kommet nye energikrav i BR10 (Bygningsreglement 2010), som betyder, at der skal laves en energirammeberegning, for pavillonerne. Pavillonernes tag-, væg og gulvkonstruktions U-værdier (isoleringsevne) lever ikke op til kravene i BR10. Dvs. der skal efterisoleres eller tilføres vedvarende energi som f.eks. solceller eller varmepumpe. Endvidere skal der laves energimærke for pavillonerne.

En midlertidig tilladelse er midlertidig, og bliver ikke pr. automatik omdannet til en permanent tilladelse.

Permanent byggetilladelse:

Hvis pavillonerne skal have permanent byggetilladelse, vil det kræve etablering af rigtige fundamenter til frostfri dybde, og forankring af pavillonerne

til disse, samt nødvendig efterisolering eller andet, så pavillonerne lever op til BR10 (Bygningsreglement 2010).

Dette vil sandsynligvis kræve at:

- Pavillonerne skilles ad og køres væk til depot.
- Muldjord og midlertidige fundamenter fjernes, og der etableres rigtige fundamenter.
- Kloakering, varmetilførsel mm. reetableres.
- Pavillonerne hentes i depot og samles og forankres på de nye fundamenter.
- Der udføres nødvendig efterisolering eller etablering af vedvarende energi (solceller, varmepumpe eller lignende).
- Udearealer reetableres

Nødvendige udgifter ved omdannelse af pavillonerne, så de kan få en permanent byggetilladelse:

Demontering	120.000 kr.
Jordarbejde	100.000 kr.
Fundamenter	200.000 kr.
Opstilling	200.000 kr.
Efterisolering + VE	200.000 kr.
Udearealer	50.000 kr.
Byggetilladelse og energimærke	30.000 kr.
Rådgivning	80.000 kr.
Uforudsete udgifter	100.000 kr.
I alt	1.080.000 kr.

Køb af pavillon:

Det kan forventes at pavillonen har en levetid på 20 år hvilket ved lineær afskrivning giver en værdiforringelse på 5 % om året.

Pavillonernes forsikringsværdi er 3.437.002 kr.

Værdi efter 3 år (når lejetiden udløber) er 2.921.000 kr.

JK Pavilloner Aps har givet tilbud på en salgspris på 2.995.000 kr.

Kommunale Ejendomme vurderer at markedet for pavilloner er presset, og at der vil være muligt at forhandle prisen ned.

Ved overvejelse af et evt. køb af pavillonerne skal man bemærke følgende:

- Forventet levetid på 20 år.
- Pavillonerne har allerede nu haft en del fugtproblemer i vindueslysninger og ved fuger omkring vinduer. JK Pavillonerne har udbedret fejlene.
- Kvalitetsmæssig er pavillonerne at betragte som et sommerhus, og ikke som institutionsbyggeri.
- Der skal forventes vedligeholdelsesudgifter til maling, hver 5. år og måske behov for nyt tagpapdækning efter ca. 15 år.