

**Udarbejdet af:** Center for Økonomi og Ejendomme

Stengade 59  
3000 Helsingør  
Dato 10.01.2019  
Sagsnr. 18/6889  
[www.helsingor.dk](http://www.helsingor.dk)

Notat vedr. "Værftshallerne i Helsingør – istandsættelsesrapport november 2018".

Rapporten angiver et prisestimat over forskellige niveauer for renovering. Rapporten tager ikke stilling til miljø, statik, projektering, kloakering, forsikring, rådgivning, byggeledelse, byggeplads, stillads samt uforudsete udgifter og indretning i øvrigt. Anslået udgør disse omkostninger 67,5 %. De nævnte beløb i skemaet skal således tillægges 67,5 %. Priserne er ekskl. moms.

Rapporten angiver, at såfremt hallerne skal kunne benyttes til permanente anvendelser og skal kunne lejes ud, skal der minimum renoveres svarende til det i skemaet nedenfor angivne niveau 1. Til dette beløb skal lægges udgifterne til et isoleret tag samt udgifter til brandsikring. Hallerne vil kunne renoveres på forskellige niveauer, men udgiften til tag og brandforhold skal tillægges. Det er også muligt at blande renoveringsniveauerne i den enkelte hal, så selve hallen eksempelvis renoveres efter niveau 1 og gallerierne efter niveau 2. Man kan således inddele den enkelte hal i zoner, således der er eks. kontorceller på gallerierne og åbne værksteder i hallens stueetage. Hvilket niveau der vælges afhænger af hvilken brug, der skal være i de enkelte haller/zoner.

Niveau 1 (råt lokale) vil kunne give anvendelsesmuligheder som koncert, værksteder og byproduktion.

Niveau 2 (almindelige opholdsrum) vil kunne give muligheder for kontor, udstillingslokale, mødelokale og butik.

Niveau 3 (skræddersyet) vil kunne danne anvendelse for den enkelte bruger. Rapporten angiver også udgiften til etablering af restaurationskøkken med en kvadratmeterpris på kr. 33.710 eksklusiv køkkenudstyr. Da denne pris rummes inden for den skræddersyede løsning (niveau 3), er den for overblikkets skyld ikke indsat i skemaet nedenfor.

Prisestimat baseret på arealer og priser i "Værftshallerne i Helsingør – istandsættelsesrapport november 2018".

**Udgifter til brand og tagrenovering med isolering:**

Samlet areal 9716 m2. inkl. gallerier	Hal 14 6438 m2. inkl. gallerier	Hal 16 1150 m2. inkl 1. sal	Hal 17 1747 m2. inkl. gallerier	Hal 18 381 m2. inkl 1. sal	I ALT	Beløb i alt tillagt øvrige omkostninger på 67,5%
Brandforhold Anslået til kr. 930 pr. m2.	3.348.000	827.700	1.116.000	354.330	5.546.030	9.289.600
Tag inkl. isolering	7.110.000	1.757.000	2.370.000	395.000	11.632.000	19.483.600

**Istandsættelsesudgifter:**

Samlet areal 9716 m2. inkl. gallerier	Hal 14 6438 m2. inkl. gallerier	Hal 16 1150 m2. inkl. 1. sal	Hal 17 1747 m2. inkl. gallerier	Hal 18 381 m2. inkl. 1. sal	I ALT kr. for de 4 haller med samme renoverings- niveau ekskl. udgifter til BRAND- FORHOLD OG ISOLERET TAG:	I ALT kr. for de 4 haller med samme renoverings- niveau inkl. udgifter til BRAND- FORHOLD OG ISOLERET TAG og tillagt 67,5% øvrige udgifter:
Renovering niveau 1 – råt lokale	68.757.840 + 67,5 % = 115.169.382	13.800.000 + 67,5 % = 23.115.000	20.964.000 + 67,5 % = 35.114.700	4.572.000 + 67,5 % = =	108.093.840 + 67,5 % = 181.057.182	136.867.040 + 67,5 % = 229.252.292
Renovering niveau 2 – Almindelige opholdsrum	106.387.950 + 67,5 % = 178.199.816	22.683.750 + 67,5 % = 37.995.281	34.459.575 + 67,5 % = 57.719.788	7.515.225 + 67,5 % = =	171.046.500 + 67,5 % = 286.502.888	199.819.700 + 67,5 % = 334.697.998
				7.658.100		
				12.588.001		

Renovering niveau 3 – Skræddersy et lokale <i>Anslået til kr. 35.000 pr. m2</i>	225.330.000 + 67,5 % = 377.427.750	42.780.000 + 67,5 % = 71.656.500	64.988.400 + 67,5 % = 108.855.57 0	14.173.200 + 67,5 % = 23.740.110	347.271.600 + 67,5 % = 581.679.930	376.044.800 + 67,5 % = 629.875.040
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------	----------------------------------------	---------------------------------------------	-------------------------------------------	------------------------------------------	------------------------------------------

Brandkravene vil være forskellige afhængigt af hvilken anvendelse den enkelte hal/zone vil få. Udgiften til brandforhold er anslået til kr. 930 pr. m2, men er særdeles variabel, når anvendelsen ikke kendes.

Der bør iværksættes yderligere undersøgelser af Værftshallerne, således der opnås et bedre overblik over de økonomiske konsekvenser. Med den viden vi har i dag, vurderes det at være nødvendigt med yderligere undersøgelser af kloakken, diverse miljøundersøgelser samt statiske undersøgelser. Det vurderes, at de umiddelbare undersøgelser kan bekostes af det allerede budgetterede på forundersøgelseskontoen. Resultaterne fra disse undersøgelser vil kunne påvirke de ovenfor nævnte estimater.