

Ansøgning om nedrivning af den sydlige længe på Forpagterboligen (Dyrehavevej 113 C, Bygning 3)

Vi har igennem de sidste 8 år arbejdet på forskellige løsninger for en renovering af den sydlige længe på Forpagterboligen.

Jf. billedet til venstre har vi bl.a. sammen med vores arkitekt arbejdet på en løsning hvor bygningen istandsættes til beboelse.

En sådan istandsættelse vil koste omkring 5.750.000 kr.

Den forholdsvis høje renoveringsudgift skal bl.a. ses i lyset af at bygningen skal saves over og have indlagt horisontal fugtspære. Denne opgave koster alene 175.000 kr. På næste side kan der ses billeder af hvordan den nederste del af alle væggene er helt fugtmættet og grønne af mug.

Som det ligeledes ses af billederne på næste side, er facaden under kraftig nedbrydning. Der er således i vores budget også indregnet en facaderenovering på 195.000 kr.

En anden afgørende faktor for den meget høje renoveringspris er det nye bygningsreglement. Der skal således bruges omkring 275.000 kr. alene på byggerådgivning og statiske beregninger i forbindelse med opnåelse af byggetilladelse.

Med en husleje på 13.000 kr. om måneden, der indeksreguleres med 3 % hvert år og meget begrænset vedligehold, vil man efter 30 år stadig have en gæld i bygningen på ca. 3.800.000 kr. Dette hvis belåningen sættes til 5 %.

Det er således, desværre ikke muligt eller forsvarligt at istandsætte bygningen hvorfor vi ikke ser andre muligheder end at nedrive denne så vi stadig har kapital til løbende at vedligeholde alle de andre smukke bygninger vi har omkring os.

Vi ville ønske, at vi havde en økonomi, hvor vi ikke behøvede at se til, om bygningerne her på Holckenhavn økonomisk kan bærer deres egen vedligeholdelse, men dette er desværre ikke vores virkelighed.

Som det fremgår af sidste side i dette dokument har vi indenfor en radius af 100 meter fra Forpagterboligen ca. 1.200 kvm., som står mere eller mindre ubrugt hen.

Alene på de bygninger, som er er skitseret på sidste side, forventer vi indenfor de næste 15 år, at skulle bruge omkring 29 mil. kr. alene på at vedligeholde bygningernes klimaskærm (Tage, vinduer mv.) herunder blandt andet udskiftning af alle tagene på selve slottet og vores avlsgård. Dette tal er steget markant i forlængelse af bl.a. de nye regler for bortscaffelse af asbesttage.

Det er således desværre nødvendigt for os at prioritere. Til hjælp for denne prioritering tager vi udgangspunkt i vores bevaringsstrategi (se næste side). Som det fremgår her, er et af de værktøjer vi benytter, nedrivning af bygninger, der ikke kan findes en aktivitet til eller som ingen eller begrænset historisk betydning har.

Vores ønske om nedrivning skal således ses i lyset af et stort ønske om, at have økonomi til at bevare de resterende bygninger og opretholde en samlet bygningsmasse, som fremstår velholdt.

Budget ombygning af Gl. mejeri

Udgiftsart:	Stk.	Enhedspris	Beløb ex. Moms:
Klargøring:			
Klargøring Arbejdsmand i 3 mdr.	3	33.000 kr.	kr 99.000,00
Affald og bortkørsel af affald			kr 20.000,00
Arkitekt,Ingenør, Revisor og byggesag			kr 275.000,00
Etablering af horisontal fugtspærre			kr 175.000,00
Facaderenovering			kr 195.000,00
Affugtning			kr 45.000,00
Byggeomkostninger			
Murer, tømmere, elektriker, smed	200	10.000 kr.	kr 2.000.000,00
Nyt tag	442	2.000 kr.	kr 884.000,00
Nye vinduer			kr 225.000,00
Gulvbrædder			kr 149.900,00
Gulvslibning			kr 15.000,00
Fliser toilet	12	900 kr.	kr 10.800,00
Fliser køkken	45	800 kr.	kr 36.000,00
Håndvask badeværelse og sanitet			kr 15.000,00
Køkken			kr 175.000,00
Malerarb.			kr 55.000,00
Terrasse			kr 75.000,00
Buffer			kr 150.000,00
I alt ex moms			kr 4.599.700,00
I alt inkl moms			kr 5.749.625,00

HOLCKENHAVNS BEVARINGSSTRATEGI

Den tidligere bevaringsstrategi for Holckenhavn gik i sin korthed ud på, at der ikke måtte optages ny gæld på ejendom. Dette medførte at tidligere ejere kun investerede i bygningsmassen, hvis driften gav et positivt resultat. Da overskuddene var meget begrænsede, var bygningerne i 2000, hvor vi overtog driften i tiltagende forfald.

For at ændre denne situation redigerede vi vores bevaringsstrategien for Holckenhavn, således at vi tillod optagelse af lån i ejendommen til renoveringer, hvis renoveringerne var økonomisk rentable og bygningerne dermed kunne få nyt liv.

Få nyt liv og aktivitet i alle bygninger:

Holckenhavn er en ejendom, hvor der er en del "døde" bygninger. Disse bygninger skaber ingen indtægt og er derfor tunge at have med i det samlede regnskab. Vi har derfor haft det som fokusområde at konvertere flest mulige gamle stalde m.v. til anden anvendelse.

Brug af de rigtige produkter, der ærer historien og bygningen:

Vi afventer istandsættelse af vores bygninger til vi har fundet en ide/ indtægt, der medfører, vi har råd til at vælge de materialer, som de gamle bygninger fortjener.

Vi bruger således primært koblede vinduer fra Bøjsø, brede douglas plankegulv m.v. i vores huse. På slottet sætter vi ligeledes en ære i at bruge materialer af høj kvalitet for dermed at underbygge den fantastiske historie, der er i slottet.

Fjern bygninger der har mindre historisk betydning, og som der ikke kan findes en benyttelse til

Bygninger der ikke kan findes anvendelse til og som ikke er økonomisk forsvarlig at renovere nedrives hvis disse har ingen eller begrænset historisk betydning. Dette gøres for at have kapital til at vedligeholde de bygninger der er tilbage

Kom ikke bagud på vedligeholdelse

Historien på Holckenhavn har med al tydelighed vist, at det ikke kan betale sig at komme så langt bagud med vedligeholdelse, som tilfældet har været her. Hvis først vand og fugt får lov at komme ind i slottet og øvrige bygninger, bliver regningen i sidste ende meget stor. Dette er nok det sværeste punkt at overholde, idet det ikke er altid, likviditeten tillader en at træffe den rigtige beslutning.



Grisestalden på Forpagterboligen er blevet gennemrenoveret og fremstår i dag som et lækkert lejemål på 240 kvm.



Sidefløjen på Skovridergården er blevet gennemrenoveret og fremstår i dag med et lejemål.



Bygningen mod nord



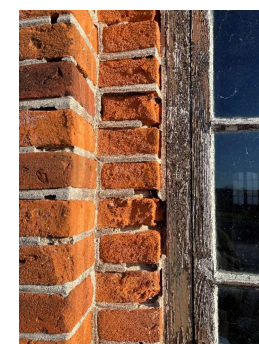
Bygningen mod syd



Bygningen Indvendig mod øst



Nedbrudte vinduer



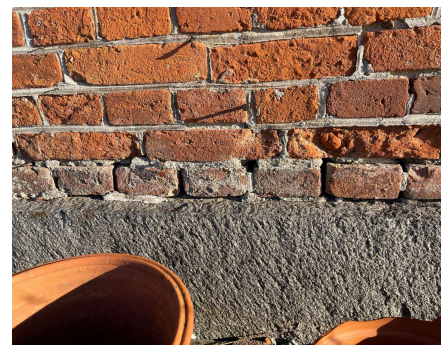
Nedbrudte murværk



Eks. på opstigende grundfugt. Sådan ser bygningen ud hele vejen rundt



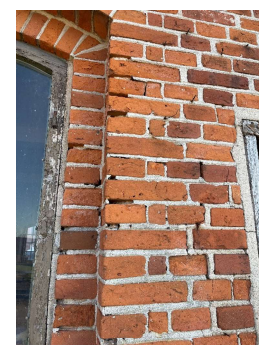
Bygningen indvendig mod vest



Ødelagt murværk umiddelbart over sokkel



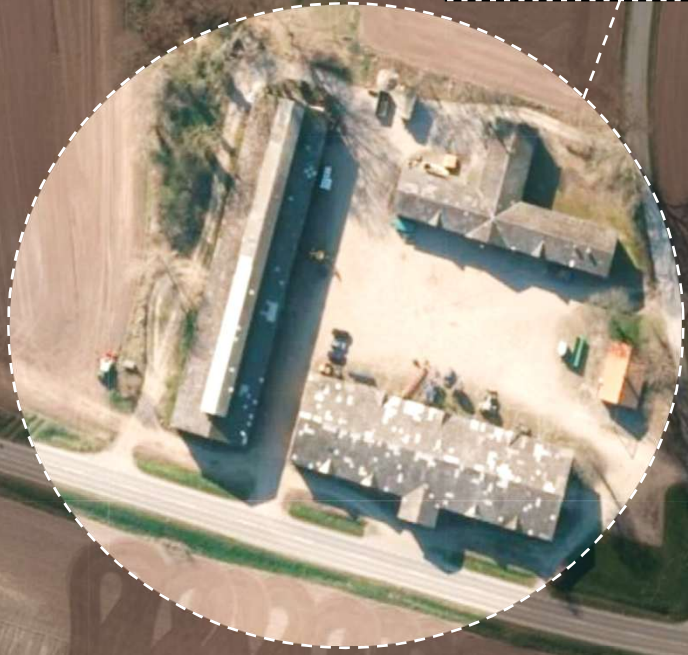
Nedbrudte vinduer



Nedbrudte murværk

BILLEDER OG BEVARINGSSTRATEGI

Den nye Avlsgård (1877 - 1915)



Landboliger (1850 - 1915)



Herskabsstalden (1629)

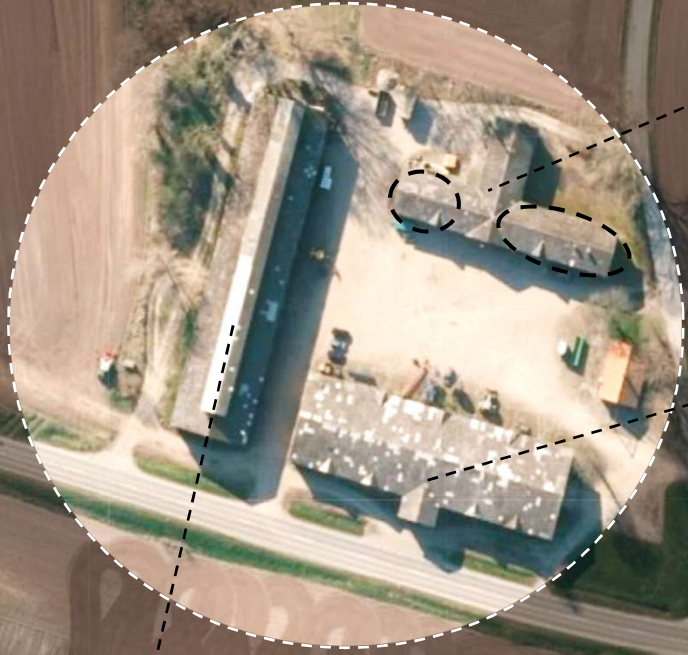


Forpagtergården (1867)



Slottet (1579 - 1634)





De gl. karlekamre (1915)
Bevaringsværdi: 3
Udvendig istandsættelse de næste 15 år: 2,4 mil
Uudnyttet kvm.: ca. 350 = sorte cirkler

Slottet
Fredet
Udvendig istandsættelse de næste 15 år: 14 mil.

Maskinhuset (1915)
Bevaringsværdi: 3
Udvendig istandsættelse de næste 15 år: 2,8 mil.



Korntørreriet (1877)
Bevaringsværdi: 3
Udvendig istandsættelse de næste 15 år: 4 mil.

Det gl. Mejeri (1867)
Bevaringsværdi: 4
Udvendig istandsættelse de næste 15 år: 1,1 mil.
Uudnyttet kvm.: 303 = sorte cirkler



Herskabsstalden (1629)
Bevaringsværdi: 3
Udvendig istandsættelse de næste 15 år: 5 mil.
Uudnyttet kvm.: ca. 540 = sorte cirkler