

VERSLUNARMÍÐSTÖÐIN FJÖRÐUR

MINNISBLAÐ UM SAMANTEKT VIÐHALDS UTANHÚSS 2022

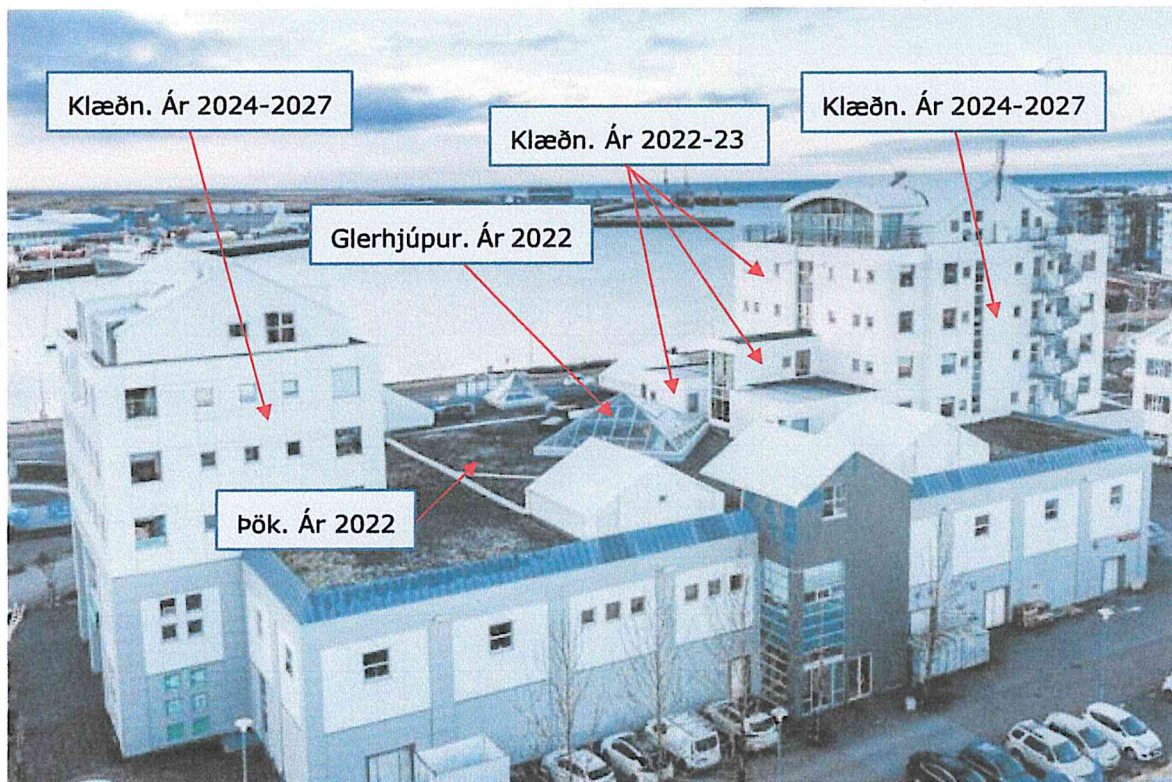
VERKNÚMÉR: 18036001
VERKHLUTI: 01
HÖFUNDUR: Sigurður Ágúst Haraldsson
DREIFING: Guðmundur Bjarni Harðason

DAGS.: 2022-04-22
NR.: 01

Efni: Stutt samantekt úr viðhaldsáætlun til næstu 5 ára

Hérna er stutt samantekt og úrdráttur úr greinargerð um viðhaldsmál til næstu 5 ára um áherslur varðandi viðhaldsmál utanhúss. Með tilvísun í þá greinargerð er hægt að rýna betur í áherslur til næstu ára.

Hugmynd af forgangs röðun viðhalds



Yfirlitsmynd utanhúss Fjörður



Hugmyndir er á borðum arkitekta með notkunarmöguleika núverandi þaks verslunarmiðstöðvar við hlið nýrrar viðbyggingar. Þarna eru þó stórir fyrirvarar með notálag og burðarhæfni eldra þaks þar sem hönnun þess gerir ekki ráð fyrir breytilegu notálagi.

Óháð þakefnum sem verða endanlega valin telur undirritaður heppilegast að endurnýja þakið með viðsnúnum frágangi (kalt þak) og malarfargi sem síðar er hægt að breyta og þá með tilliti til kostnaðar.

Úrdráttur úr greinargerð.

Forgangsröðun endurbóta 2022:

- Þök verslunarmiðstöðvar ásamt frágangi kanta: **107,0 Mkr.**
- *(Háð hönnun arkitekta vegna nýbyggingar og fyrirvara með burðarhæfni þaka)*
- Glerhjúpur með brunaopnun ásamt frágangi: **54,0 Mkr.**
- Bráðaviðgerðir klæðninga . Norður og suðurturn: **3,5 Mkr.**
- Innanhús á gólfdukk og málun vegna skemmda: **10,0 Mkr.**

Forgangsröðun endurbóta 2023

- Klæðning útbýggingar 3.hæð ásamt þakfrágangi: **12,0 Mkr. (æskilegt 2022).**
- Klæðning og gluggar suðausturhlið norðurturns : **14,5 Mkr. (æskilegt 2022).**

Forgangsröðun endurbóta 2024-2027

- Klæðningar suður og norðurturns ofan 2.hæðar: **115 Mkr.**
- Klæðning verslunarmiðstöðvar neðan verslunarþaks: **Ekki verið metið**

2.3 Samantekið yfirlit viðhaldsmála

Skv. ofangreindu má gera ráð fyrir að viðhaldskostnaður til næstu 5 ára verið um **305 Mkr** eftir því hvaða forgangsröðun er farin.

Kostnaðaráætlun þessi er gerð út frá óvissumörkum -10% til +20%. Ávallt er talsverð óvissa í viðhaldsframkvæmdum, en með þessum vikmörkum ættu eigendur hússins að geta gert nokkuð áreiðanlegar áætlanir um viðhaldskostnað næstu ára.

Í ofangreindum kostnaðartölum er gert ráð fyrir endurbótum í betri gæðaflokki og fyrir er eða því stærstu póstarnir þök og klæðningar uppfylla ekki byggingareglugerð í dag. Ekki hefur verið tekinn inn kostnaður vegna breytinga eða viðbóta frá því sem nú er. Sá kostnaður kann að breytast hratt vegna nýrrar viðbyggingar og þá m.t.t þakfrágangs. Þá hefur ekki verið lagt mat á mögulega vinnu við hönnun, umsjón og eftirlit endurbóta nema að litlu leiti vegna hönnun niðurfalla.

Fyrir hönd Verkís
Sigurður Ágúst Haraldsson