

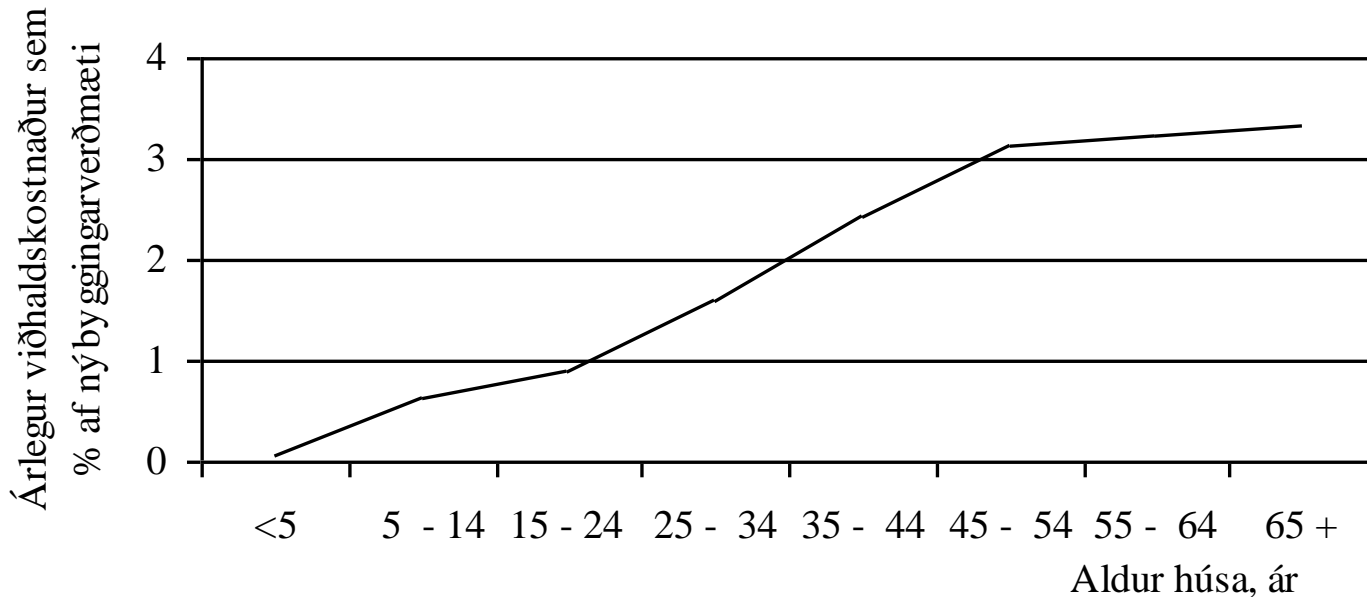
Fjölbýli- ending og viðhaldspörf

Eignaumsjón – hádegisfundur 18. október 2023

Björn Marteinson
arkitekt og verkfræðingur

Árlegur viðhaldskostnaður íbúðarhúsa

Ástandskannanir; umfangsmikil könnun var gerð á árunum 1994-1996 (Reykjavík) og spurningakönnun 2006 Reykjavík og Akureyri).



Nýbyggingarvirði

nýbyggingarkostnaður (\neq markaðsvirði !)

Fasteignamat (hús+ lóð)

miðast við söluverðmæti eigna (síðastliðið ár)

Brunabótamat

kostnaður við rif og endurbyggingu að teknu tilliti til afskrifta, en innifelur ekki lóðaverð, byggingarleyfi, tengigjöld (og stundum ekki grunn eða annað sem ekki telst skemmast í eldsvoða)

Viðmiðunarending byggingarefna og byggingarluta (ár)

(miðað við eðlilegt viðhald !)

	stutt	algeng	löng	
Bárujárn á þaki	30	45	100	
Tjörudúkur á þaki		25		
Stál útveggjaklæðning	30	50+	100	
Timburgluggi	30	50	70+	Mikil upphafsgæði
Timburgluggi	20	35	50+	Meðal gæði

Viðhaldsáætlun og aðferðafræði

Í aðferðafræðinni eru aðalega tveir valkostir;

1. Fyrirbyggjandi viðhald; viðhald ræðst af fyrirfram áætlaðri endingu
2. Viðhald byggt á ástandi; viðhald þegar þörf krefur

.. í reynd er þetta ekki alltaf svona klippt og skorið

Viðhald fjölbýlishúss - dæmi

1960 Steypt fjölbýlishús byggt

1984 og 1986 Samþykktar útlitsbreytingar (gluggar)

Áveðursveggir klæddir

2018 Gluggar margir lélegir, ástandsmat sýnir að gera þarf við, eða endurnýja alveg verulegan hluta glugga

Í framhaldinu ákveðið að endurklæða veggina

... nýir gluggar, ending 50 ár?

... ný útveggjaklæðning, ending 50 ár?

Hvaða ákvörðun er best varðandi viðgerð/endurnýjun glugga; bara þá sem þarf, eða endurnýja alla?

Viðhald fjölbýlishúss – ákvarðanatoka

Miklar fjárhæðir, það þarf að hugsa til langs tíma

Skammtímasparnaður nú getur orðið dýr síðar

.. en háir vextir auðvelda ekki ákvarðanatöku
það þarf að skoða dæmið til enda !

Takk fyrir áheyrnina