

Vesturhús OR

Ástand og hugmyndir að lausn

Bjarni Bjarnason

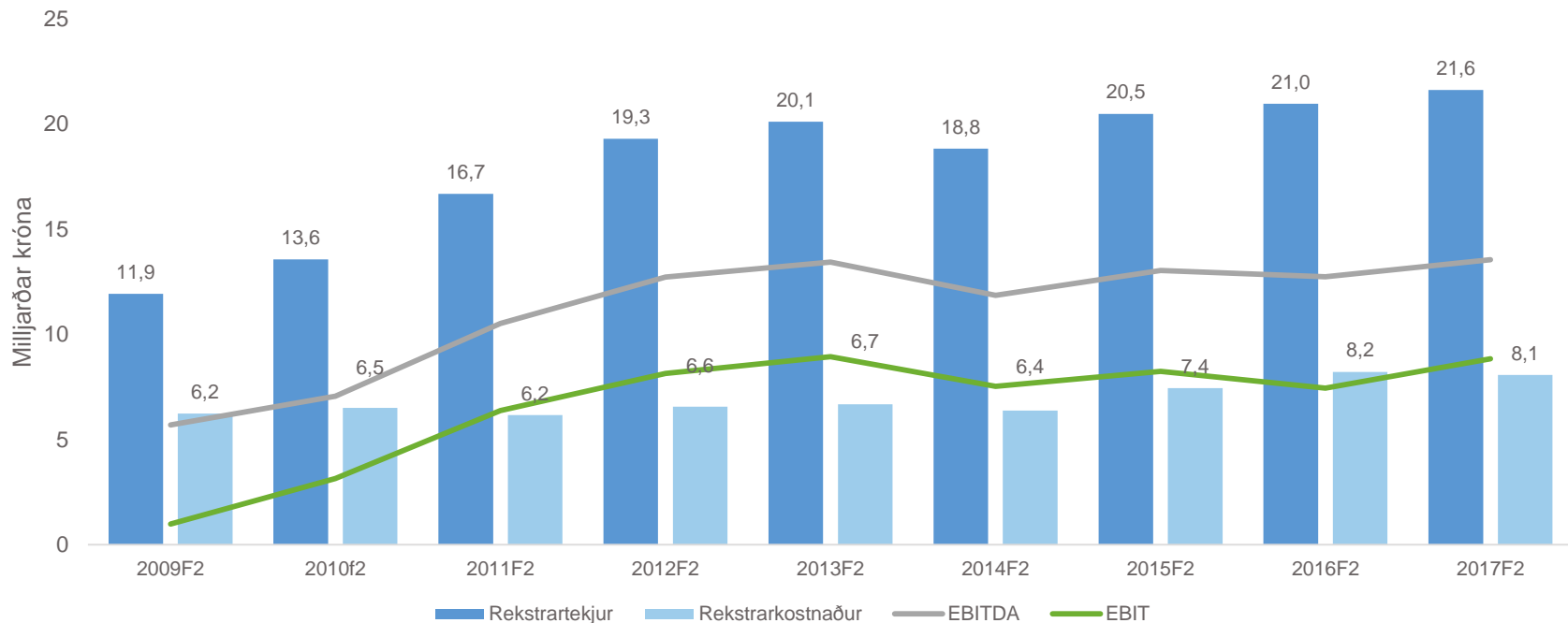
Blað'amannafundur OR 25. ágúst 2017



Sex mánaða uppgjör

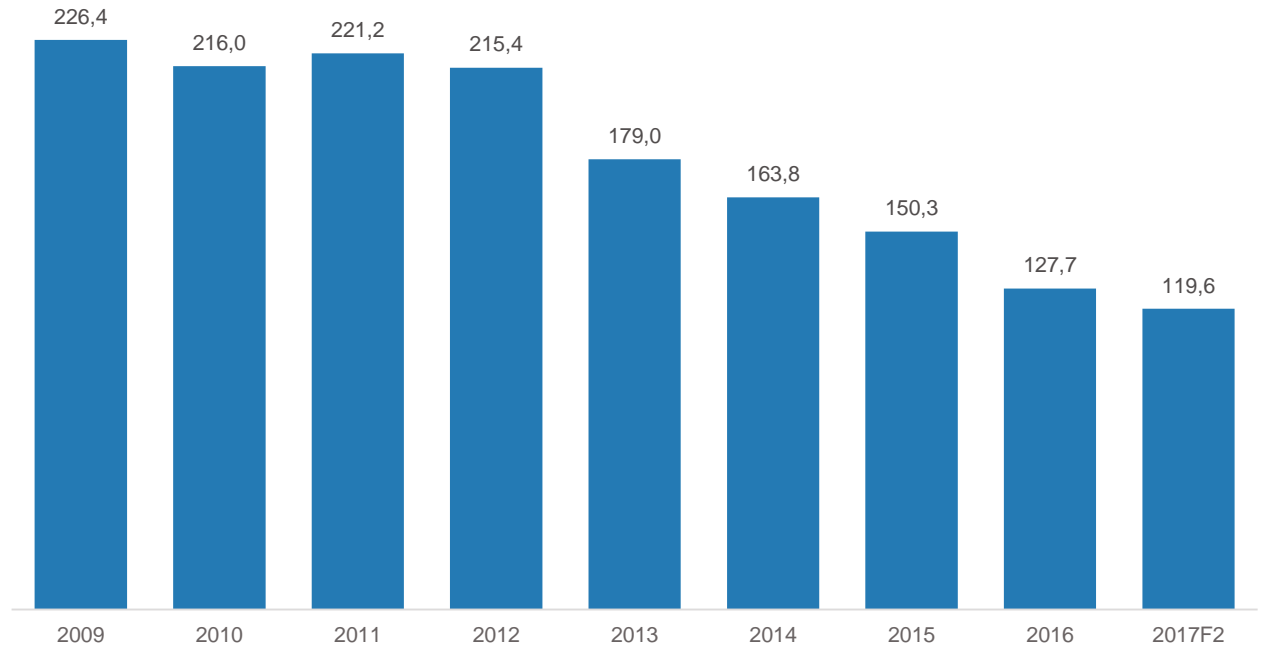
Reksturinn

Tekjur, gjöld, EBITDA og EBIT í milljörðum króna

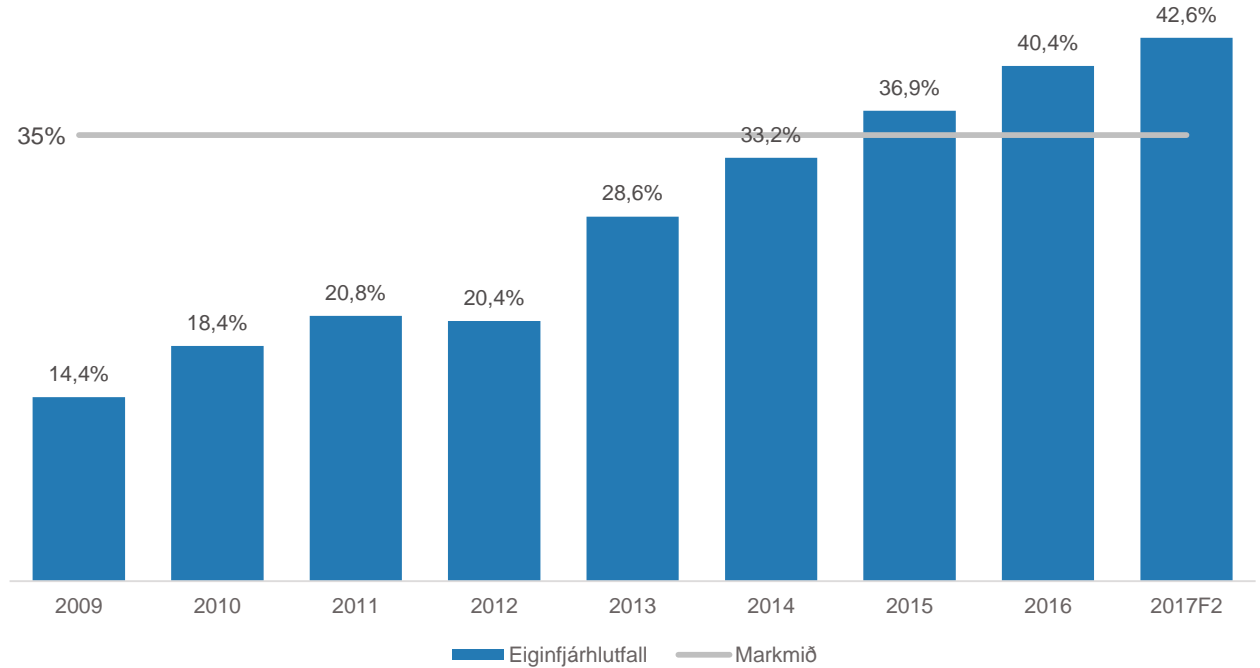


Nettóskuldir

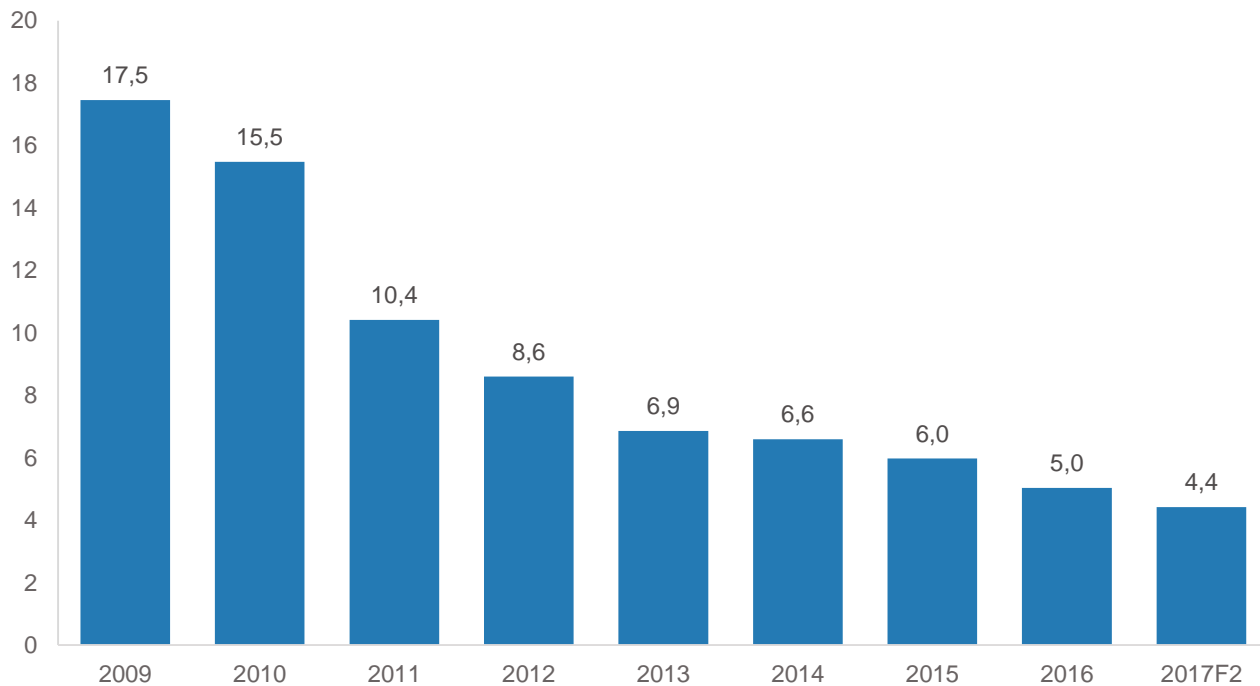
í milljörðum króna



Eiginfjárhlutfall



Nettó skuldir/EBITDA





Bæjarháls 1

Staðan og hvað er til ráða

Bæjarhóls 1

Á lóðinni eru OR og dótturfyrirtækin í nokkrum byggingum



Bæjarhóls 1



1. Vesturhús
Stendur autt nema
steyptar kjallarahæðir
2. Hvolfrými
Móttaka viðskiptavina
3. Austurhús
Skrifstofur OR og ON
Þjónustuver
4. Norðurhús
Starfsemi Veitna
5. Útisvæði Veitna
6. Kyndistöð
Starfsemi aflögð

Eignarhald á Bæjarhálsi breyttist 2013

- OR seldi húseignirnar félagi í eigu nokkurra lífeyrissjóða 2013
 - Ákvörðun staðfest eftir umræður í sveitarstjórnnum eigenda
 - Endurkauparéttur eftir 10 ár eða 20 ár á fyrirfram ákveðnu verði
- Leigusamningur til 20 ára
 - OR, sem byggði húsið og nýtir það áfram, sér um og kostar allt viðhald og endurbætur á leigutíma
 - Leiguverð tekur mið af því
- Dómkvaddur matsmaður fenginn til að meta galla og tjón
 - Niðurstaðan verður grunnur að því að meta lagalega stöðu OR
 - Í varúðarskyni er ekki reiknað með bótum í kostnaðaráætlunum
 - Stöndum vörð um hugsanlegan bótarétt

Ástand vesturhúss

Rakaskemmdir innanhúss



Vatnsleki inn í húsið



Mygla í útvegg

Ástand vesturhúss

Rakaskemmdir innanhúss



Mygla undir gólfefnum



Mygla í útvegg

Ástand vesturhúss

Rakaskemmdir innanhúss



Mygla í útvegg á hæðarskilum



Gegnsósa steinull og mygla

Ástand vesturhúss

Suðausturveggur utanhúss



Framkvæmdir við suðausturvegg

Tímaröð 2015 – 2017

Liður	Tímasetning
Ummerki sjást um rakaskemmdir í húsinu	September 2015
Að lokinni skoðun á eðli og umfangi skemmda hefst tilraunaviðgerð á suðaustur vegg hússins	Júní 2016
Árangur af tilraunaviðgerð metinn	Desember 2016
Skýrsla Eflu um árangur tilraunaviðgerðar liggur fyrir	Mars 2017
Skýrsla Vahanen um ástand húss og viðgerðaraðferðir liggur fyrir	Júní 2017

Áfallinn kostnaður

Liður	mkr. án vsk.	Hlutfall
Verkfræðiráðgjöf og rannsóknir vegna galla og viðgerða á húsi	85	18%
Ráðgjöf og rannsóknir vegna myglu í vesturhúsi og heilsufarsráðgjöf	36	8%
Leigugreiðslur vegna bráðabirgðahúsnæðis fyrir starfsfólk	40	9%
Niðurrif og uppbygging vegna rakaskemmds efnis í vesturhúsi	186	40%
Lækna-, og lyfjakostnaður vegna veikinda starfsmanna	3	1%
Festing á lausri klæðningu utan á húsinu	8	2%
Utanhússviðgerðir: Suð-austurhlið vesturhúss	102	22%
Samtals	460	100%



Þrír valkostir til viðgerðar á vesturhúsinu

Viðgerð á núverandi veggjum

- Áætlaður kostnaður 1.500 mkr.
 - Þar af verkefniskostnaður 1.200 mkr.
 - Þar af óvissuálag 300 mkr.
- Áætlaður verktími 24 mánuðir
- Áætlaður líftími viðgerðar í mesta lagi 15 ár

Kostir	Gallar
	Líftími viðgerðar
	Mikil áhætta í framkvæmd
	Aukinn viðhaldskostnaður
	Lekar ekki sýnilegir ef þeir koma upp
	Mikil óvissa um árangur. Báðir ráðgjafar OR hafa gefið út að lausn sé óáreiðanleg.

Nýir veggir – gluggakerfi

- Áætlaður kostnaður 2.880 mkr.
 - Þar af verkefniskostnaður 2.300 mkr.
 - Þar af óvissuálag 580 mkr.
- Áætlaður verktími 33 mánuðir
- Áætlaður líftími viðgerðar 50 ár ef vel tekst til

Kostir	Gallar
Líftími viðgerðar	Lekar ekki sýnilegir, ef þeir koma upp
Talsverð reynsla af lausn héraendis	Verktími
	Reynsla sýnir að ný gluggakerfishús leka oft á tíðum

Nýir veggir – hefðbundnir úr stáli og timbri

- Áætlaður kostnaður 2.380 mkr.
 - Þar af verkefniskostnaður 1.900 mkr.
 - Þar af óvissuálag 480 mkr.
- Áætlaður verktími 33 mánuðir
- Líklegur líftími viðgerðar 50 ár

Kostir	Gallar
Líftími viðgerðar	Lekar ekki sýnilegir, ef þeir koma upp
Þekkt hönnun	Langur verktími
Talsverð reynsla af lausn hÉrlendis	

Regnkápa

- Áætlaður kostnaður 1.740 mkr.
 - Þar af verkefniskostnaður 1.390 mkr.
 - Þar af óvissuálag 350 mkr.
- Áætlaður verktími 18 mánuðir
- Áætlaður líftími viðgerðar 50 ár

Kostir	Gallar
Líftími viðgerðar	Áhrif á útsýni út úr húsi
Leki í regnkápu sýnilegur komi hann upp	Aukin þörf á þrifum utanhúss
Verktími	Hærri lofthiti við glugga vegna regnkápu

Allar framangreindar lausnir eru mjög dýrar

- Fyrir 1.740 mkr. (regnkápa) mætti byggja nýja 4-5 þúsund fermetra skrifstofubyggingu.
- Viðgert hús er ekki nýtt hús og regnkápuaðferðin er hvorki áhættu- né gallalaus.
- Orkuveitusamstæðan hefur ekki þörf fyrir allt rýmið í vesturhúsi.
- Gólfflötur vesturhúss nýtist ekki vel sem skrifstofurými og fleiri fermetra þarf þar á hvern starfsmann en í hefðbundinni skrifstofubyggingu.

Við ákváðum því að skoða aðra kosti samhliða

Rífa vesturhúsið, byggja nýtt og minna hús á grunninum

- Áætlaður kostnaður 3.020 mkr.
 - Þar af verkefniskostnaður 2.400 mkr.
 - Þar af óvissuálag 620 mkr.
- Áætlaður verktími 42 mánuðir
- Áætlaður líftími byggingar +50 ár

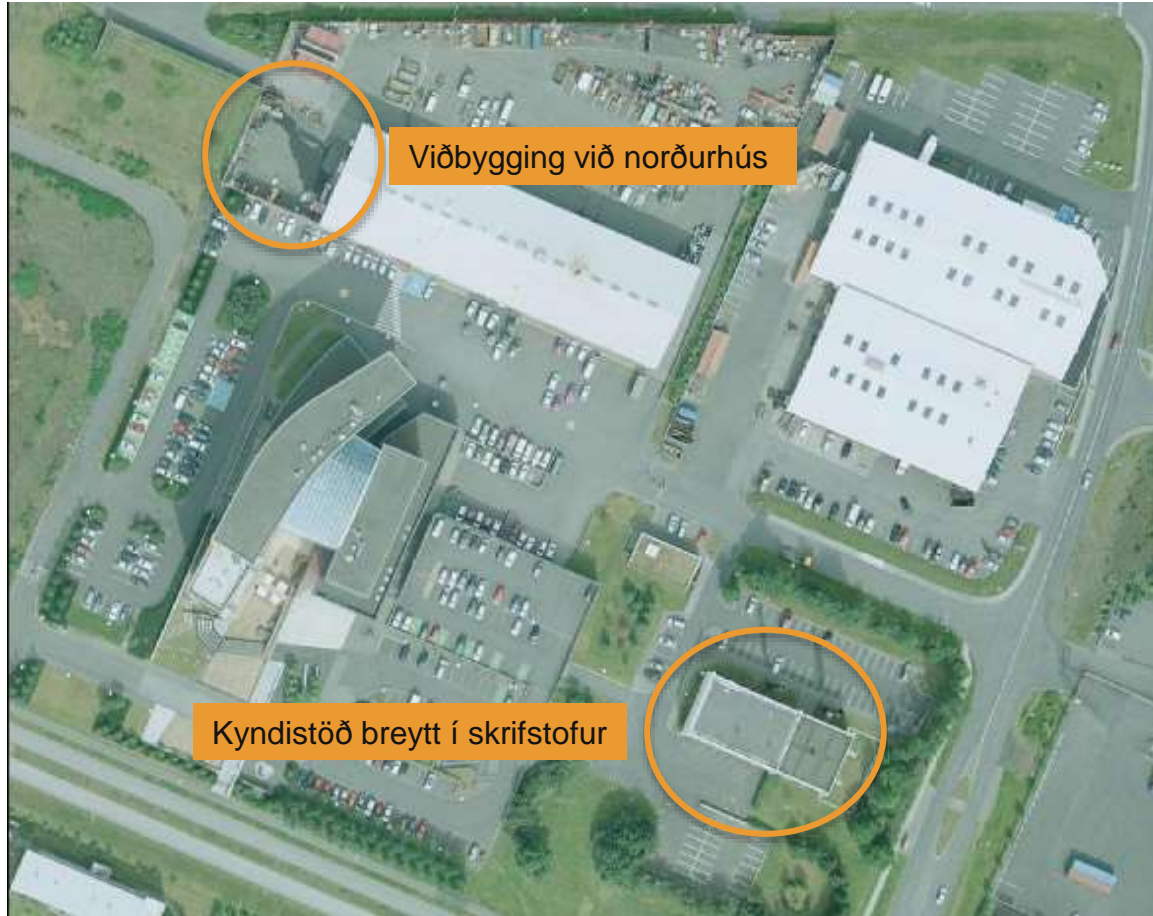
Kostir	Gallar
Líftími	Verktími
Þekkt hönnun sem byggir á reyndum aðferðum	Rýming austurhúss

Rífa vesturhúsið, koma starfseminni fyrir í öðrum húsum að Bæjarhálsi

- Áætlaður kostnaður 2.150 mkr.
 - Þar af verkefniskostnaður 1.720 mkr.
 - Þar af óvissuálag 430 mkr.
- Áætlaður verktími 18 mánuðir
- Áætlaður líftími byggingar +50 ár

Kostir	Gallar
Líftími	Rýming austurhúss
Þekkt hönnun sem byggir á reyndum aðferðum	
Verktími	

Bæjarhóls 1



Viðbygging við norðurhús

Kyndistöð breytt í skrifstofur

Norðurhús



Kyndistöð



Samantekt

Allar fjárhæðir eru án virðisaukaskatts og án áfallins kostnaðar

Valkostur	Áætlaður kostnaður í mkr.	Áætlaður líftími (ár)	Verktími (mánuðir)
Regnkápa	1.740	50	18
Lagfæring veggja	1.500	15	24
Nýir veggir: álgloggakerfi	2.880	50	33
Nýir veggir: stál og timbur	2.380	50	33
Rífa húsið og byggja nýtt minna hús á grunni þess gamla	3.020	+50	42
Rífa húsið og flytja starfsemi í önnur hús á lóðinni	2.150	+50	18
.....			
.....			



Þurfum að eiga samtál

- Flókið viðfangsefni
- Miklir fjármunir í húfi
- Margir eiga hagsmuna að gæta

- Góð niðurstaða skiptir máli
- Önum ekki að neinu



HAGSÝNI FRAMSÝNI HEIÐARLEIKI