



VERKSÝN

## Reykjalundur, Friðriksberg

Ástandslýsing, framkvæmdatillögur og kostnaðaráætlun

Janúar 2024



Útg. nr. 2

**Yfirlitsblað skýrslu**

<b>Verkefnisheiti:</b> Reykjalundur, Friðriksberg (Amsturdam 3)	<b>Verkkaupi:</b> SÍBS Reykjalundur
<b>Fjöldi eignarluta:</b> 1	<b>Byggingarár:</b> 1955
<b>Höfundar skýrslu:</b> Reynir Kristjánsson Birgir Rafn Reynisson	<b>Fulltrúi verkkaupa:</b> Helgi Kristjánsson
<b>Yfirlestur:</b> Helga Hauksdóttir	<b>Dagsetning útgáfu og útgáfunúmer:</b> 25. janúar 2024 – útgáfa 2

**Efnisyfirlit**

Yfirlitsblað skýrslu .....	2
Samantekt.....	2
Um húsið.....	3
Um forsendur og framkvæmd skoðunar.....	3
Ástandslýsing og framkvæmdatillögur, ytra byrði.....	3
Útveggir og inngangspallar .....	3
Gluggar, gler og hurðir .....	3
Þak, þakkantur, þakrennur og niðurfallsrör .....	3
Ástandslýsing og framkvæmdatillögur, innra byrði.....	4
Almennt ástand inni .....	4
Áætlaður kostnaður við framkvæmdatillögur.....	6
Lokaorð .....	7

**Samantekt**

## Ytra byrði

- Yfirferð á klæðningu
- Mála þarf neðan í þakkant. Hluti þakrenna þarfnast endurnýjunar
- Þak þarfnast yfirferðar og málunar
- Endurnýja skolplagnir

## Innri hluti

- Endurmála veggfleti eftir þörfum

## Um húsið

Samkvæmt mannvirkjaskrá HMS var Friðriksberg (Amsturdam 7) að Reykjalundi byggt árið 1955. Húsið er steinsteypt á tveimur hæðum. Útveggir þess eru steinsteyptir og einangraðir að innanverðu. Ytra byrði hússins hefur verið klætt með ál-plötuklæðningu. Gluggar og hurðir eru endurnýjaðir ál-timburgluggar. Þakrennur og niðurfallsrör eru úr lituðu áli.

## Um forsendur og framkvæmd skoðunar

Ytra byrði hússins var skoðað í september 2023 og ástand þess metið. Skoðunina framkvæmdu Birgir Rafn Reynisson, byggingafræðingur og múrarmeistari og Kristján Ingi Þórðarson, húsasmiður. Helstu atriði til skoðunar voru útveggir, steypdir pallar, gluggar, gler, hurðir, þak, þakrennur, niðurfallsrör og aðrir hlutar ytra byrðis. Innri hluti hússins var skoðaður í september og október. Þá var m.a. leitað að raka í útveggjum en ekki voru tekin sýni til rannsókna vegna mögulegrar myglu.

## Ástandslýsing og framkvæmdatillögur, ytra byrði

### Útveggir og inngangspallar

Útveggir hússins eru eins og áður segir steinsteyptir og klæddir með álplötuklæðningu. Ástand ytra byrðis er metið gott, en engir meiriháttar ágallar fundust við yfirferð utanhúss. Ekki hefur verið hugsað fyrir að bora drengöt neðan í láréttar gluggaáfellur til að vatn sem hugsanlega safnast þar upp, eigi greiða leið í burtu.

Helstu frávik sem komu upp í tengslum við skoðun ytra byrðis:

- Engin drengöt eru í láréttum gluggaáfellum ofan glugga

### Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að drengöt verði boruð neðan í láréttar gluggaáfellur

### Gluggar, gler og hurðir

Gluggar eru endurnýjaðir ál-timburgluggar. Ástand glugga er metið gott og ekki er þörf að umfangsmiklu viðhaldi eða endurnýjun.

### Þak, þakkantur, þakrennur og niðurfallsrör

Aluzink bárujárn er á þaki hússins. Ekki ber mikið á skemmdum í þakklæðningu en þaksaumur er byrjaður að ryðga nokkuð.

### Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að þakklæðning verði yfirfarin
- Lagt er til að þakklæðning verði máluð

Þakrennur og niðurföll hafa verið endurnýjuð í seinni tíð. Eru þakrennur og niðurföll úr lituðu stáli af tegundinni Siba eða Lindab. Engin sérstök frávik komu fram við skoðun þeirra.

## **Þakkantur**

Enginn eiginlegur þakkantur er á byggingunni. Í stað þess eru sperruendar sýnilegir. Klætt hefur verið neðan á neðri hluta borðaklæðningar, sem annars væri sýnileg. Vindskeiðarborð eru á göflum hússins. Allt tréverk hefur nýlega verið málað með þekjandi viðarvörn og lítur vel út.

## **Framkvæmdatillögur**

- Ekki er lagt til að ráðast í framkvæmdir á þakkanti

## **Ástandslýsing og framkvæmdatillögur, innra byrði**

### **Almennt ástand inni**

Hér á eftir verður fjallað um almennt ástand á innra byrði eins og það kom skoðunarmönnum fyrir sjónir þegar skoðun fór fram. Eins verður stuðst við niðurstöður rakamælinga og annarra rannsókna eftir því sem við á.

### **Innra byrði útveggja**

Ástand innra byrðis útveggja er almennt metið gott. Útveggir eru múraðir á plasteinangrun sem er sú aðferð sem notuð var þegar húsið var byggt. Í votrymum eru útveggir dúkklagðir en málaðir í flestum öðrum. Veggir eru almennt snyrtilegir þrátt fyrir hefðbundið slit á yfirborði þeirra. Helstu frávík sem komu fram við skoðun á innra byrði útveggja eru:

- Skítugt/slitið yfirborð

### **Framkvæmdatillögur**

- Lagt er til að yfirborð verði lagfært eftir þörfum og málað með reglulegu millibili

### **Innveggir**

Innveggir eru hlaðnir úr vikursteinum og pússaðir á hefðbundinn hátt. Hér og þar eru sprungur í innveggjum sem telst eðlilegt. Veggir í votrymum eru dúkklagðir og er frágangur þeirra snyrtilegur. Ekki mældist raki í innveggjum þar sem þeir ganga út í útveggi. Helstu frávík sem komu fram við skoðun á innra byrði útveggja eru:

- Sprungur í innveggjum
- Slitið yfirborð

### **Framkvæmdatillögur**

- Lagfæra sprungur í innveggjum samhliða almennri málningarvinnu

### **Þakrými**

Þakrými er ekki manngengt og var af þeirri ástæðu ekki skoðað.

## Skolplagnir

Skolplagnir í Friðriksbergi eru upprunalegar. Töluvert slit er í beygjum og á samskeytum lagna. Viðbúið er að töluverður óbeinn kostnaður hljóti af endurnýjun lagna, þar sem rask verður á gólfefnum og innréttingum. Til að ná sem mestri endingu út úr endurnýjuðum gólfefnum væri skynsamlegt að fresta framkvæmdum á skolplögnum um stund.

## Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að skolplagnir verði endurnýjaðar á næstu 5-10 árum eða fyrr ef ástæða verður til

**Áætlaður kostnaður við framkvæmdatillögur**

Neðangreint innifelur kostnað við verklegar framkvæmdir. Áætlanir innifela virðisaukaskatt og eru miðaðar við verðlag í janúar 2024.

<b>Verkliður</b>	<b>Upphæð</b>	
Málun		-
Pallar, aðstaða rekstur vinnustaðar ofl.		-
Viðgerðir inni		-
Endurnýjun baðherbergja		-
Endurnýjun gólfefna		-
Skolp og dren		-
Aðstaða, varnir, rekstur vinnusvæðis		
Ófyrirséð 12%		
<b>Samtals áætlaður kostnaður</b>	<b>24,4</b>	<b>milljónir kr.</b>

## Lokaorð

Eins og áður hefur komið fram er tilgangur skýrslunnar að gera eigendum húsnæðisins grein fyrir ástandi hússins og koma með tillögur um framkvæmdir og endurbætur á eigninni.

Áðurnefndar tölur eru reynslutölur úr sambærilegum verkum og innihalda allt sem þarf til að ljúka verkinu þ.m.t. efni, vinnu og virðisaukaskatt. Rétt er þó að ítreka að hér er um áætlun að ræða og endanleg einingarverð verkið liggja ekki fyrir fyrir en að undangengnu útbóði. Þá er einnig rétt að minna á að hér er um viðhalds- og viðgerðaverkefni að ræða og því vel mögulegt að umfang verksins geti aukist eða minnkað á verktíma. Einingaverð og kostnaðaráætlun miðast við verðlag í janúar 2024.

Lagt er til að framkvæmdir verði boðnar út í lokuðum útböðum þar sem völdum verktökum, sem reynslu og þekkingu hafa á verkefnum sem þessum, verði gefinn kostur á að taka þátt í útböðunum.

F.h. Verksýnar ehf.



---

Birgir Rafn Reynisson  
byggingafræðingur bfi  
múrarameistari



F.h. Verksýn ehf.  
Kv. 330106-1360

---

Reynir Kristjánsson  
Byggingafræðingur bfi  
múrarameistari