



VERKSÝN

## Reykjalundur, Neðribraut 1

Ástandslýsing, framkvæmdatillögur og kostnaðaráætlun

Janúar 2024



Útg. nr. 1

**Yfirlitsblað skýrslu**

<b>Verkefnisheiti:</b> Reykjalundur, Neðribraut 1	<b>Verkkaupi:</b> SÍBS Reykjalundur
<b>Fjöldi eignarhluta:</b> 1	<b>Byggingarár:</b> 1969
<b>Höfundar skýrslu:</b> Reynir Kristjánsson Birgir Rafn Reynisson	<b>Fulltrúi verkkaupa:</b> Helgi Kristjánsson
<b>Yfirllestur:</b> Helga Hauksdóttir	<b>Dagsetning útgáfu og útgáfunúmer:</b> 24. janúar 2024 – útgáfa 1

**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 .....	4
Ástandslýsing og framkvæmdatillögur, innra byrði.....	4
Almennt ástand inni .....	4
Áætlaður kostnaður við framkvæmdatillögur.....	6
Lokaorð.....	7

**Samantekt**

## Ytra byrði

- Gluggar þarfnast endurnýjunar
- Þak þarfnast yfirferðar og málunar

## Innri hluti

- Rakaskemmdir í veggjum
- Raki mælist í gólfum
- Skolplagnir ónýtar undir botnplötu
- Endurmála
- Endurnýja gólfefni

## Um húsið

Samkvæmt mannvirkjaskrá HMS var Neðribraut 1 að Reykjalundi byggð 1969. Húsið er steinsteypt á einni hæð. Útveggir þess eru steinsteyptir, einangraðir að innanverðu. Á síðustu árum hefur ytra byrði hússins verið endurkornað með steinmulningi. Gluggar og hurðir eru hefðbundnir timburgluggar/hurðir, málaðar með þekjandi viðarvörn. Á þaki hússins er lítað bárujárn. 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 Kristján Ingi Þórðarson, húsasmiður. Helstu atriði til skoðunar voru útveggir, steyptir 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 rannsóknar vegna mögulegrar myglu.

## Ástandslýsing og framkvæmdatillögur, ytra byrði

### Útveggir og inngangspallar

Útveggir hússins eru eins og áður segir steinsteyptir og nýlega kornaðir með steinmulningi. Ástand kornaðra flata er almennt talið ásættanlegt. Vissulega eru sjáanlegir ágallar í kornuðum flötum, þá aðallega sprungur á hæðaskilum niðri við botnplötu til austurs. Viðgerðir á slíkum skemmdum eru vandasamar og munu alltaf skera sig töluvert úr aðliggjandi yfirborði. Ekki er talið nauðsynlegt að ráðast í viðgerðir á þessum sprungum þar sem ekki eru vísbendingar um að vatn eða raki komist inn í húsið með þeim. Yfirborð steinsteyptra palla við aðalinngang og garðdyr er orðið slitið og þarfnast viðgerða og yfirborðsmeðhöndlunar.

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

- Sprungur á hæðaskilum við botnplötu
- Yfirborð steyptra palla við innganga er slitið

### Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að yfirborð steinsteyptra palla verða lagfært

### Gluggar, gler og hurðir

Gluggar eru hefðbundnir trégluggar málaðir með þekjandi viðarvörn. Aðalinngangshurð hefur verið endurnýjuð og er úr áli en ekki hefur verið gengið frá þéttingum með henni að utan á faglegan hátt. Segja má að ástand tréglugga sé heilt yfir dapurt þótt það sé aðeins misjafnt eftir hliðum. Töluverðar rakaskemmdir eru í innanverðum gluggum.

### Hefðbundnir upphaflegir trégluggar

Helstu frávík sem komu upp í tengslum við skoðun hefðbundinna tréglugga eru:

- Fúi í hliðarstykki, botnstykki og gluggapóstum
- Ónýt gler

- Ónýtir glerlistar
- Íhlutir lélegir
- Málning flögnuð

### **Framkvæmdatillögur**

- Lagt er til að allir trégluggar verði endurnýjaðir

**Ál-tréhurð** er við aðalinngang hússins. Við skoðun kom í ljós að raki virðist safnast upp í veggjum og gólfum fyrir innan hurð.

### **Framkvæmdatillögur**

- Lagt er til að þéttingar inngangshurðar verði endurgerðar, bæði innri og ytri þéttingar

### **Þak, þakkantur, þakrennur og niðurfallsrör**

Málað bárujárn er á þaki hússins. Ekki ber mikið á flögnun á þaki en málningarfilma er engu að síður nokkuð upplituð. Þá er þaksaumur byrjaður að ganga upp og frágangur við skotrennur ekki eins og best væri á kosið.

### **Framkvæmdatillögur**

- Lagt er til að þakklæðning verði yfirfarin
- Lagt er til að þakið verði málað

**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 og sama á við um neðri hluta borðaklæðningar. Vindskeiðarborð eru á göflum hússins. Allt tréverk hefur nýlega verið málað með þekjandi viðarvörn. Helstu frávik sem komu upp í tengslum við þakkant eru:

- Þakskrúfur ganga niður úr borðaklæðningu og er sjáanlegar

### **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 vafasamt. Útveggir eru múraðir á plasteinangrun sem er sú aðferð sem notuð var þegar húsið var byggt. Allt of víða sáust ummerki um leka frá gluggum og hurðum sem birtist í upphleyptri eða flagnaðri málningu á máluðu yfirborði innra byrðis útveggja. Helstu frávik sem komu fram við skoðun á innra byrði útveggja eru:

- Flögnuð málning við glugga
- Rakauppsöfnun í veggjum og gólfum
- Lóðréttar sprungur frá gluggahornum
- Önnur minni háttar frávik

#### **Framkvæmdatillögur**

- Lagt er til að allt rakaskemmt byggingarefni verði fjarlægt og þegar búið er að gera viðeigandi ráðstafanir varðandi hreinsun yfirborðs
- Lagt er til að útveggir verði málaðir eftir því sem ástæður gefa tilefni til

**Innveggir** eru hlaðnir úr vikursteinum og þússaðir á hefðbundinn hátt. Hér og þar eru sprungur í innveggjum sem telst eðlilegt. Ekki mældist raki í innveggjum þar sem þeir ganga út í útveggi. Helstu frávik sem komu fram við skoðun á innra byrði útveggja eru:

- Sprungur í innveggjum
- Slitið yfirborð

#### **Framkvæmdatillögur**

- Lagfæra sprungur samhliða almennri málningarvinnu

**Þakrými** – Neðri brautar 1 er ekki manngengt. Gengið verður út frá að ástand þess sé sambærilegt og á þeim þakrýmum sem hægt var að skoða á Neðribraut.

**Skolplagnir** – hafa ekki verið endurnýjaðar á Neðribraut 1. Skolp lekur um upprunalega steinlögn sem greinist út til handlauga, salerna og sturtuklefa. Lögnin er orðin nokkuð slitin á köflum. Ekkert dren er við húsið. Helstu frávik sem komu fram við skoðun á frárennsli eru:

- Beygja undir klósetti er sprungin og götótt
- Töluvert slit í lögn sem liggur undir húsi
- Fyrirstaða í lögn
- Jarðvegur í lögn

#### **Framkvæmdatillögur**

- Lagt er til að frárennislagnir verði endurnýjaðar
- Lagt er til að drenlögnum verði komið fyrir utan við húsið

### Áætlaður kostnaður við framkvæmdatillögur

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

Verkliður	Upphæð	
Endurnýjun glugga/hurða		milljónir kr.
Steypuviðgerðir og endursteypa		-
Málun		-
Pallar, aðstaða rekstur vinnustaðar ofl.		-
Viðgerðir inni		-
Endurnýjun baðherbergja		-
Endurnýjun gólfefna		-
Viðgerðir á rakaskemmdum og hreinsun		
Endurmálun		-
Endurnýjun eldhússinnréttingar		-
Skolp og dren		-
Aðstaða, varnir, rekstur vinnusvæðis		
Ófyrirséð 12%		
<b>Samtals áætlaður kostnaður</b>	<b>26.2</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.  
Kt. 530106-1340

---

Reynir Kristjánsson  
Byggingafræðingur bfi  
múrarameistari