



VERKSÝN

Reykjalundur, Neðribraut 7

Ástandslýsing, framkvæmdatillögur og kostnaðaráætlun

Janúar 2024



Útg. nr. 1

Yfirlitsblað skýrslu

Verkefnisheiti: Reykjalundur, Neðribraut 7	Verkkaupi: SÍBS Reykjalundur
Fjöldi eignarhluta: 1	Byggingarár: 1969
Höfundar skýrslu: Reynir Kristjánsson Birgir Rafn Reynisson	Fulltrúi verkkaupa: Helgi Kristjánsson
Yfirlestur: Helga Hauksdóttir	Dagsetning útgáfu og útgáfunúmer: 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	Villa! Bókamerki ekki skilgreint.
Ástandslýsing og framkvæmdatillögur, innra byrði.....	5
Almennt ástand inni	5
Áætlaður kostnaður við framkvæmdatillögur.....	7
Lokaorð.....	8

Samantekt

Ytra byrði

- Hluti glugga þarfnast endurnýjunar

Innri hluti

- Rakaskemmdir í veggjum
- Raki mælist í gólfum og veggjum
- Endurmálun veggja/lofta
- Endurnýja gólfefni

Um húsið

Samkvæmt mannvirkjaskrá HMS var Neðribraut 7 að Reykjalundi byggður 1969. Húsið er steinsteypt á einni hæð. Útveggir þess eru steinsteyptir og einangraðir að innanverðu. Á síðustu árum hefur ytra byrði hússins verið endurkornað með steinmulningi. Hurðir og gluggar eru flestir hefðbundnir timburgluggar/hurðir, málaðir með þekjandi viðarvörn en einnig hafa tveir gluggar verið endurnýjaðir í seinni tíð í ál-timbur- eða plastútgáfum. Á þaki hússins er litað bárujárn. Þakrennur og niðurfallsrör eru úr lituðu áli. Handrið við aðalinngang er úr 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, byggingafræðingur. Helstu atriði til skoðunar voru útveggir, steyptr 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 marmarasalla. Ástand kornaðra flata er almennt talið ásættanlegt. Yfirborð steinsteyptra palla við aðalinngang og garðdyr er orðið slitnið og þarfnast viðgerða og yfirborðsmeðhöndlunar.

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

- Engin frávík á ytra byrði
- Yfirborð steyptra palla við innganga er slitnið

Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að yfirborð steinsteyptra palla verða lagfært
- Lagt er til að veðurkápa hússins (kornaðir fletir) verði sílanböðuð

Gluggar, gler og hurðir

Gluggar eru flestir hefðbundnir trégluggar málaðir með þekjandi viðarvörn. Aðalinngangshurð er úr áli og gluggi á salerni til suðurs er úr plasti. Garðhurð hefur verið endurnýjuð í seinni tíð og er hún metin í lagi þótt það þurfi að yfirfara þéttingar hennar til að fyrirbyggja lekavandamál við hana innanverða. Segja má að ástand tréglugga sé heilt yfir dapurt þótt það sé aðeins misjafnt eftir hliðum. Töluverðar rakaskemmdir eru í innanverðum gluggum og eins í veggjum fyrir neðan.

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 eldri 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 hurðina.

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 málningarfilman er engu að síður nokkuð upplituð. Frágangur við skotrennur er 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 hið 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/þaksaumur gengur niður úr borðaklæðningu og er sjáanlegur
- Yfirborðsryð á stöku stað neðan í þakklæðningu

Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að þakkantur verði málaður
- Ekki er lagt til að ráðist verði í aðrar viðgerðir 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. Skoðað var upp í þakrými og lagt mat á ástand þakinnviða. 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. Alltof 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 og undir gluggum og hurðum
- Rakauppsöfnun í veggjum og gólfum
- Lóðréttar sprungur frá gluggahornum
- Önnur minni háttar frávik

Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að allt rakaskemmt byggingarefni verði fjarlæggt 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 pússaðir 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

Þakrými Neðribrautar 7 er manngengt. Ástand þakinnviða er metið óviðunandi en við skoðun kom í ljós að rakauppsöfnun er í hluta þess. Sjáanlegar rakaskemmdir eru á sperrum og neðan í borðaklæðningu. Þá er steinullareinangrun sem liggur ofan á steinsteyptri loftaplötu orðin tætt og gerir lítið gagn.

Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að timburinnviðir þakrýmis verði hreinsaðir eða skipt út eftir þörfum
- Lagt er til að einangrun ofan á þakplötu verði endurnýjuð

Skolplagnir

Skolplagnir hafa verið endurnýjaðar á Neðribraut 7. Þá er einnig búið að leggja dren meðfram útveggjum.

Framkvæmdatillögur

- Engar tillögur

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		-
Viðgerðir á baðherbergi		-
Endurnýjun gólfefna		-
Viðgerðir á rakaskemmdum og hreinsun		
Endurmálun		-
Aðstaða, varnir, rekstur vinnusvæðis		
Ófyrirséð 12%		
Samtals áætlaður kostnaður	16.8	milljónir kr.

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 verkliða liggja ekki fyrir fyrr en að undangengnu útboði. 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 útboðum þar sem völdum verktökum, sem reynslu og þekkingu hafa á verkefnum sem þessum, verði gefinn kostur á að taka þátt í útboðunum.

F.h. Verksýnar ehf.



Birgir Rafn Reynisson
byggingafræðingur bfi,
múrarameistari



Reynir Kristjánsson
byggingafræðingur bfi,
múrarameistari