



VERKSÝN

## Reykjalundur, Oddshús

Ástandslýsing, framkvæmdatillögur og kostnaðaráætlun

Janúar 2024



Útg. nr. 1

**Yfirlitsblað skýrslu**

<b>Verkefnisheiti:</b> Reykjalundur, Oddshús (Amsturdam 5)	<b>Verkkaupi:</b> SÍBS Reykjalundur
<b>Fjöldi eignarhluta:</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 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 fyrirbyggjandi viðhalds
- Þak þarfnast léttar yfirferðar

## Innri hluti

- Raki mælist við útidyrhurð
- Endurmála veggfleti eftir þörfum

## Um húsið

Samkvæmt mannvirkjaskrá HMS var Oddshús (Amsturdam 5) að Reykjalundi byggt árið 1969. Húsið er steinsteypt á tveimur hæðum. Útveggir þess eru steinsteyptir og einangraðir að innanverðu. Ytra byrði hússins hefur verið klætt með plötuklæðningu. Hurðir og gluggar eru hefðbundnir timburgluggar/-hurðir, málaðar með þekjandi viðarvörn. Á þaki hússins er litað 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 klæddir með plötuklæðningu. Ástand ytra byrðis er metið gott, en engir meiri háttar ágallar fundust við yfirferð utanhúss. Helst ber að nefna að hnoð, sem festa klæðningu við leiðarakerfi eru byrjuð að ryðga á mörgum stöðum. Einnig að 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:

- Ryðgaðar festingar klæðningarplatna
- Engin drengöt er í láréttum gluggaáfellum ofan glugga

### Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að yfirborð steinsteyptra palla verða lagfært

### Gluggar, gler og hurðir

Gluggar eru hefðbundnir trégluggar, málaðir með þekjandi viðarvörn. Aðalinngashurð 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 gluggunum.

### Hefðbundnir upphaflegir trégluggar

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

- Íhlutir lélegir
- Málning að byrja að flagna

### Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að allir trégluggar verði yfirfarnir og málaðir

### Þak, þakkantur, þakrennur og niðurfallsrör

Málað bárujárn er á þaki hússins. Ekki ber mikið á flögnun á þaki en málningarfilman en engu að síður nokkuð upplituð. Þá er þaksaumur byrjaður að ganga upp og frágangur við skotrennur ekki eins og best væri á kosið. Frágangur á áfellum frá þaki millibyggingar þarfnast skoðunar, en hætta er á að vatn geti lekið þaðan, sérstaklega ef snjór hleðst upp á þakinu.

### Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að þakklæðning verði yfirfarin
- Yfirferð á þaki millibyggingar

**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. Helstu frávik sem komu upp í tengslum við þakkant eru:

- Ryðsmit berst frá vindskeiðum

### Framkvæmdatillögur

- Ekki er lagt til að ráðist verði 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. Einnig 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. Veggir eru almennt snyrtilegir þrátt fyrir hefðbundið slit á yfirborði þeirra. Helstu frávik 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 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 í innveggjum samhliða almennri málningarvinnu

### **Þakrými**

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

### **Skolplagnir**

Skolplagnir hafa verið endurnýjaðar í Oddshúsi.

### **Framkvæmdatillögur**

- Engar tillögur

### **Áætlaður kostnaður við framkvæmdatillögur**

Heilt yfir er Oddshús í viðunandi ástandi og þarfnast ekki aðkallandi viðhaldsaðgerða. Af þeirri ástæðu er ekki gerður ítarlegur kostnaðarútreikningur fyrir húsið, en áætlaður kostnaður við þær framkvæmdatillögur sem koma fram hér að ofan er áætlaður 1.5 m.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 verkið liggja ekki fyrir fyrir 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 bfí,  
múrarameistari



f.h. Verksýn ehf.  
Kv. 550106-1360

---

Reynir Kristjánsson  
byggingafræðingur bfí,  
múrarameistari