



VERKSÝN

Reykjalundur, Efribraut 1

Ástandslýsing, framkvæmdatillögur og kostnaðaráætlun

Janúar 2024



Útg. nr. 1

Yfirlitsblað skýrslu

Verkefnisheiti: Reykjalundur, Efribraut 1	Verkkaupi: SÍBS Reykjalundur
Fjöldi eignarhluta: 1	Byggingarár: 1969
Höfundar skýrslu: Reynir Kristjánsson Birgir Rafn Reynisson	Fulltrúi verkkaupa: Helgi Kristjánsson
Yfirllestur: 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	4
Ástandslýsing og framkvæmdatillögur, innra byrði.....	4
Almennt ástand inni	4
Áætlaður kostnaður við framkvæmdatillögur.....	6
Lokaorð.....	7

Samantekt

Ytra byrði

- Hluti eldri timburglugga er ónýtur
- Þakklæðning þarfnast endurnýjunar

Innri hluti

- Rakaskemmdir í veggjum
- Raki mælist í gólfum og veggjum
- Alvarlegar sprungur í veggjum innanhúss
- Endurmálun veggja lofta
- Endurnýja gólfefni

Um húsið

Samkvæmt mannvirkjaskrá HMS var Efribraut 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 endurnýjaðir a-ál-timburgluggar. 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, byggingafræðingur. 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 rannsókna vegna mögulegrar myglu.

Ástandslýsing og framkvæmdatillögur, ytra byrði Útveggir og inngangspallar

Útveggir hússins eru úr holsteini, og eru þeir klæddir með trapísulaga áklæðningu. Áklæðningin er fest á timburleiðara sem fest er á útveggi með skotnögglum. Einangrað er milli timburleiðara með frauðplasti. Ástand klæðningar er metið sæmilegt fyrir utan útlitskemmdir á nokkrum stöðum. Þá er frágangur á klæðningu óvandaður og hætt við að hún geti losnað á komandi árum. Bent er á að óheimilt er að einangra útveggi með frauðplasti vegna brunahættu skv. gildandi byggingareglugerð.

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

- Útveggjaklæðning
- Yfirborð steyptra palla við innganga er slitið

Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að yfirborð steinsteyptra palla verða lagfært
- Lagt er til að útveggjaklæðning verði yfirfarin

Gluggar, gler og hurðir

Gluggar eru flestir hefðbundnir trégluggar málaðir með þekjandi viðarvörn. Segja má að ástand tréglugga sé heilt yfir dapurt þó það sé að eins misjafnt eftir hliðum. Töluverðar rakaskemmdir eru í innaverðum gluggum og eins í veggjum fyrir neðan.

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

- Fúi í hliðarstykkjum, botnstykkjum og gluggapóstum
- Ónýtir glerlistar
- Íhlutir lélegir
- Málning flögnuð

Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að allir gluggar verði endurþéttir

Ál-tréhurð eru 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 málningarfilmar en 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 yfirfarinn
- 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 frávík 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 frávík 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 þakjárn verði endurnýjað
- Lagt er til að þakkantur verði málaður

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 þakinna. Eins verður stuðst við niðurstöður rakamælinga og annara 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 frávík 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 frávík

Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að allt rakaskemmt byggingarefni verði fjarlæggt 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 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 frávík sem komu fram við skoðun á innra byrði útveggja eru:

- Sprungur í innveggjum
- Slitið yfirborð

Framkvæmdatillögur

- Lagfæra sprungur samhliða almennri málningarvinnu

Þakrými

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

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 ekki verið endurnýjaðar. Fyrirstaða í lögn og drulla safnast þar fyrir. Samskeyti eru gleið og gras vex inn í lagnir. Ekki var hægt að mynda skolplögn á milli eldhúss og salernis. Ekkert dren liggur við húsið.

Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að lagnir verði endurnýjaðar
- Lagt er til að dren verði lagt meðfram útveggjum hússins

Áætlaður kostnaður við framkvæmdatillögur

Neðangreint innifelur kostnað við verklegar framkvæmdir. Áætlanir innifela virðisaukaskatt 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		
Viðgerð 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.

Áður nefndar 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 desember 2023.

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



f.h. Verksýn ehf.
Kt. 530106-1300

Reynir Kristjánsson
Byggingafræðingur bfi
múrarameistari