



VERKSÝN

Reykjalundur, Neðribraut 11

Ástandslýsing, framkvæmdatillögur og kostnaðaráætlun

Janúar 2024



Útg. nr. 1

Yfirlitsblað skýrslu

Verkefnisheiti: Reykjalundur, Neðribraut 11	Verkkaupi: SÍBS Reykjalundur
Fjöldi eignarhluta: 1	Byggingarár: 1969
Höfundar skýrslu: Reynir Kristjánsson Birgir Rafn Reynisson	Fulltrúi verkkaupa: Helgi Kristjónsson
Yfirlestur: Helga Hauksdóttir	Dagsetning útgáfu og útgáfunúmer: 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	Villa! Bókamerki ekki skilgreint.
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
- Endurmálun veggja og lofta
- Endurnýja gólfefni

Um húsið

Samkvæmt mannvirkjaskrá HMS var Neðribraut 11 að Reykjalundi byggð 1969. Húsið er steinsteypt á einni hæð auk lagnarýmis undir gólfi í þvottahúsi. Útveggir þess eru steinsteyptir og einangraðir að innanverðu. Á síðustu árum hefur ytra byrði hússins verið endurkornað með steinmulningi. Gluggar og hurðir eru endurnýjaðir ál-timburgluggar/-hurðir. 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, steyptrir 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 slitið og þarfnast viðgerða og yfirborðsmeðhöndlunar. Yfirborð vatnshalla undir gluggum er byrjað að flagna.

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

- Yfirborð vatnshalla undir gluggum að flagna
- Yfirborð steyptra palla við innganga er slitið

Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að yfirborð steinsteyptra palla verða lagfært
- Lagt er til að vatnshallar undir gluggum verði yfirborðsmeðhöndlaðir og málaðir
- Lagt er til að veðurkápa hússins (kornaðir fletir) verði sílanbaðaðir

Gluggar, gler og hurðir

Gluggar Neðribrautar 11 eru allir endurnýjaðir ál-timburgluggar. Þegar vel er að gáð má sjá að svokallaðir F-listar eru áfastir gluggakörmum allan hringinn. Skoðunarmenn sjá ekki fyrir sér hvernig gluggarnir geta verið þéttir á viðunandi hátt vegna áðurnefndrar gluggaútfærslu. Þegar ytra byrði hússins var endursteinað hefur verið múrað yfir áðurnefnda F-lista en slík aðgerð getur aldrei talist til faglegra vinnubragða. F-listar þjóna þeim tilgangi að auðvelt er að ganga frá nýrri klæðningu inn í gluggakanta. Það er hins vegar ekki hægt þegar búið er að fylla raufar í f-listum með múrviðgerðarefnum.

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

- Útfærsla nýrra glugga hentar ekki núverandi frágangi á ytra byrði

- Gluggapéttingar þarfnast yfirferðar og að öllum líkindum endurgerðar

Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að allir gluggar verði endurpéttir

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 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 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 frávík 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 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
- 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 skoðunin fór fram. Skoðað var upp í þakrymi 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 sjást 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 fjarlægt 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

Þakrými Neðribrautar 11 er manngengt. Ástand þakinnviða er metið slæmt en við skoðun kom í ljós að töluverð rakauppsöfnun er í stórum hluta þess. Sjáanlegar raka-skemmdir eru á sperrum og neðan í borðaklæðningu og eru þær metnar alvarlegar. Þá er steinullareinangrun sem liggur ofan á steinsteyptri loftplötu orðin tætt á köflum.

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.

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



f.h. Verksýn ehf.
Kt. 530106-1360

Reynir Kristjánsson
byggingafræðingur bfi,
múrarameistari