



VERKSÝN

Reykjalundur, Neðribraut 3

Ástandslýsing, framkvæmdatillögur og kostnaðaráætlun

Janúar 2024



Útg. nr. 1

Yfirlitsblað skýrslu

Verkefnisheiti: Reykjalundur, Neðribraut 3	Verkkaupi: SÍBS Reykjalundur
Fjöldi eignarhluta: 1	Byggingarár: 1969
Höfundar skýrslu: Reynir Kristjánsson Birgir Rafn Reynisson	Fulltrúi verkkaupa: Helgi Kristjónsson
Yfirllestur: Helga Hauksdóttir	Dagsetning útgáfu og útgáfunúmer: 6. febrúar 2024 – útgáfa 2

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.....	5
Almennt ástand inni	5
Áætlaður kostnaður við framkvæmdatillögur.....	6
Lokaorð.....	7

Samantekt

Ytra byrði

- Hluti glugga þarfnast endurnýjunar
- Þak þarfnast yfirferðar og málunar

Innri hluti

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

Um húsið

Samkvæmt mannvirkjaskrá HMS var Neðribraut 3 að Reykjalundi byggð 1969. Húsið er steinsteypt á einni hæð auk lagnarýmis undir gólfi í þvottahúsi. Útveggir þess eru steinsteyptir, einangraðir að innanverðu. Á síðustu árum hefur ytra byrði hússins verið endurkornað með steinmulningi. Gluggar og hurðir eru flestir hefðbundnir timburgluggar/hurðir, málaðar 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.

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 kornaða flata er að mestu talið ásættanlegt. Vissulega eru sjáanlegir ágallar í kornuðum flötum, þá aðallega sprungur á hæðaskilum niðri við bonnplötu til austurs. Viðgerðir á slíkum skemmdum eru vandasamar og munu alltaf skera sig töluvert frá 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 frávik 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
- Lagt er til að veðurkápa hússins (kornaðir fletir) verði sílanbaðaðir

Gluggar, gler og hurðir

Gluggar eru flestir hefðbundnir trégluggar málaðir með þekjandi viðarvörn. Aðalinngashurð er úr áli og gluggi á salerni til suðurs er úr plasti. Segja má að ástand tréglugga sé heilt yfir dapurt þó það sé aðeins misjafnt eftir hliðum. Töluverðar raka-skemmdir eru í innanverðum 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 flestir 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 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 þaksaumur 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 áli. 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

- 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. 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
- Rakauppsöfnun í veggjum og gólfum
- Lóðréttar sprungur frá gluggahornum
- Önnur minni háttar frávik

Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að allt rakaskemmt byggingarefni verði fjarlægð 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 3 er ekki manngengt. Gengið verður út frá að ástand þess sé sambærilegt og á þeim þakrýmum sem hægt var að skoða á Neðribraut.

Skolplagnir

Skolplagnir hafa verið endurnýjaðar á Neðribraut 3. Þá er einnig búið að leggja dren meðfram útveggjum.

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		-
Viðgerðir á baðherbergi og eldhúsi		-
Endurnýjun gólfefna		-
Viðgerðir á rakaskemmdum og hreinsun		
Endurmálun		-
Aðstaða, varnir, rekstur vinnusvæðis		
Ófyrirséð 12%		
Samtals áætlaður kostnaður	15.9	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