

HLÉVANGUR, FAXABRAUT 13

Ástandsskoðun

Mars 2025



HEITI SKÝRSLU: HLÉVANGUR, FAXABRAUT 13 - ÁSTANDSSKOÐUN		DREIFING: ☐ OPIN ☐ LOKUÐ TIL ☒ HÁÐ LEYFI VERKKAUPA
VERKEFNI: Ástandsskoðun Hlévangi, Faxabraut 13, Reykjanesbæ		
SKÝRSLA NR. ID 451837	AFURÐAR-AUÐKENNI: 25005-001	

ÚTGÁFUSAGA:					
ÚTG. NR	DAGS.	HÖFUNDUR	RÝNT AF	SAMP.	ÚTGÁFUSTAÐA
1-	2025-0-31	SaTJ	Das	-	Drög

HÖFUNDAR: Sævar Þór Jóhannsson	VERKEFNISSTJÓRI: Guðrún Jóna Jónsdóttir
-----------------------------------	--

UNNIÐ FYRIR: Reykjanesbær UMSJÓN: Hreinn Ágúst Kristinsson Erling Ragnar Erlingsson	SAMSTARFSADILAR:
---	------------------

ÚTDRÁTTUR: Skýrslan inniheldur lýsingu og ástandsmat á núverandi húsnaði við Faxabraut 13, Reykjanesbæ sem eins og stendur er nýtt sem hjúkrunar- og dvalarheimili aldraðra, rekið af Hrafnistu. Það má segja að byggingin samanstendur af tveim hlutum, elsti hlutinn sem er einbýlishús á þrem hæðum og svo viðbygging á tveim hæðum ásamt kjallara undir norðurhlið viðbyggingar. Gerð var sjónrænt ástandsmat ásamt því að útveggir og plötur voru rakamældar með leiðni rakamæli. Við ástandsmat kom í ljóst að byggingarnar eru í þokkalegu ástandi en kominn er tími á viðhald bæði innan- og utanhúss.

LYKILORÐ ÍSLENSK: Ástandsskoðun innan- og utanhúss	LYKILORÐ ENSK: Building inspection, interior and exterior
---	--



Samantekt

Í heild er byggingin í þokkalegu ástandi en kominn er tími á viðhald bæði innan- og utanhúss. Helst ber að hafa áhyggjur af raka undir gólfduk á 1.hæð og í kjallara. Einnig er ástand nokkra glugga og hurða ekki gott. Eftirfarandi er samantekt af helstu byggingarhlutum byggingarinnar.

Þök:

Þök eru í góðu ásigkomulagi. Helst ber þó að hafa áhyggjur af því að búið er að setja bætur víða á tjörupappabakið en ekki voru neinar sjáanlegar skemmdir innanhúss. Ekki er vitað af hverju búið er að gera þessar viðgerðir.

Útveggir:

Útveggir að utan þarfnast sprungu og múr viðgerða ásamt endurmálun. Að innan var ekki mikið athugavert við útveggi en þó komin tími á endurmálun.

Timburklæðning á útveggjum sem ekki snúa að inngarði lítur illa út. Mögulega þarf að endurnýja hana að mestu.

Gluggar og hurðar:

Ekki fannst fúi í gluggakörmum en það er kominn tími á viðhald á öllum gluggum. Nokkur gler eru ónýtt. Flest opnanleg fög þarf að taka úr og yfirfara, skipta þarf um þéttingar og endurmála þau. Skipta þarf um stormjárn og krækjur.

Yfirfara þarf hurðar, skipta um þéttilista og mála. Við skoðun fundust tveir hurðarrammar og hurðar sem þarfnast endurnýja. Ásamt því að mögulega þarf að skipta um hurð og karm í eldhúsi.

Gólf:

Gólfdukar almennt í lélegu ásigkomulagi. Gólfdukar eru mikið slitnir og á mörgum stöðum er komin höggför og rispur. Á nokkrum stöðum mælist raki undir gólfduk og þarf að skoða ástæður þess betur.

Ráðlagt er að endurnýja gólfduk á öllum hæðum, þó sérstaklega á 1. hæð en það fer eftir því hvað á að nýta húsnæðið í framtíðinni.

Við endurlagningu gólfefna er mælt með að vera ekki með gólfduk a.m.k. fyrsta ½-1 meter frá útidyrhurðum og gólfsíðum gluggum. Á þessum stöðum er yfirleitt mikil kuldaleiðni og í mörgum tilfellum á vatn auðvelda leið inn. Lím sem notað er til að festa niður gólfduka er sérstaklega viðkvæmt fyrir raka og þarf lítið til að skemmast.

Salerni:

Salerni og votrými eru öll gömul og þarfnast endurnýjunar.

Innviðir:

Almennt eru innviðir gamlir og þarf að huga að endurnýjun þegar þeir hætta að þjóna hlutverki sínu. Þetta byggist þó mikið á því í hvað á að nota húsnæðið í framtíðinni.

Frárennislagnir:

Ekki var farið í að mynda frárennsli í þessari skoðun og því er ástand þess óþekkt. Sennilega er það komið á tíma undir elsta hluta hússins.

Mælt er með að mynda frárennsli.

Raf- og vatnslagnir:

Raf-, vatns- og hitalagnir voru ekki skoðaðar sérstaklega. Sennilega þarf að endurnýja raf- og vatnslagnir í elsta hlutanum. Hins vegar eru lagnir í nýrri byggingarhlutum komnar á seinni hluta hefðbundins hönnunar lífstíma og þarf að meta það m.t.t. hvað á að breyta húsnæðinu mikið hversu langt er gengið með endurnýjun á þeim.



Efnisyfirlit

Efnisyfirlit	iii
1 Ástandsskoðun á Hlévangi, Faxabraut 13, Reykjanesbæ	1
1.1 Byggingarlýsing.....	1
1.2 Framkvæmd skoðunnar	2
2 Ástandsskoðun utanhúss	3
2.1 Lýsing utanhúss – bygging 1.....	3
2.1.1 Lýsing	3
2.1.2 Ástand.....	3
2.2 Lýsing utanhúss – bygging 2.....	3
2.2.1 Lýsing	3
2.2.2 Ástand.....	3
2.3 Lýsing utanhúss – bygging 3.....	4
2.3.1 Lýsing	4
2.3.2 Ástand.....	4
2.4 Ljósmyndir utanhúss.....	5
2.5 Samantekt utanhúss ástandsskoðunar	7
3 Ástandsskoðun innanhúss	8
3.1 Ástandsskoðun innanhúss – bygging 1	8
3.1.1 Lýsing	8
3.1.2 Ástand.....	8
3.2 Ástandsskoðun innanhúss – bygging 2	8
3.2.1 Lýsing	8
3.2.2 Ástand.....	9
3.3 Ástandsskoðun innanhúss – bygging 3	10
3.3.1 Lýsing	10
3.3.2 Ástand.....	10
3.4 Samantekt innanhúss ástandsskoðunar	10
3.5 Grunnmyndir	11
4 Niðurstöður	13

1 Ástandsskoðun á Hlévangi, Faxabraut 13, Reykjanesbæ.

Beiðni barst frá Hreini Á. Kristinssyni, deildarstjóra eignaumsýslu Reykjanesbæjar um að Verkís gæti ástandsskoðað húsnæðið að Faxabraut 13 sem kallað er Hlévangur og hýsir öldrunar- og dvalarheimili sem rekið er af Hrafnistu.

Ástandsskoðanir fóru fram þann 29.janúar og 13.mars 2025. Ekki reyndist unt að fara inn í öll dvalarrými íbúa en öll önnur rými voru skoðuð.

1.1 Byggingarlýsing

Faxabraut 13 er í upphafi einbýlishús, merkt 1 á mynd 1 ásamt viðbyggingu merkt 2 á mynd 1 ásamt garðskála merktur 3 á mynd 1. Í heild eru allar byggingar skráðar 1.632,7m² skv. fasteignaskrá.

Bygging 1 – Elsti hlutinn (einbýlishúsið).

Einbýlishúsið er steinsteypt hús á 3 hæðum u.þ.b. 365m², byggt í kringum 1955. Húsið samanstendur af tveim hæðum og rishæð undir súð. Í kringum 1969 er svo tveim stórum kvistum bætt á norður og suður hliðar rishæðar. Í kringum 1983 eru gerðar miklar breytingar á innra skipulagi á húsnæðinu og því breytt í dvalarheimili aldraða. Þakvirkið er úr timbri og klætt með bárujárn. Hurðar og gluggar eru úr timbri.

Bygging 2 – Viðbygging,

Viðbyggingin er byggð út frá vesturhlið einbýlishússins í kringum 1989 og liggur í hring og tengist suðhlið einbýlishússins og myndar um leið inngarð sem er umlukin húsbyggingu. Byggingin er á 2 hæðum og kjallari undir norðurhluta hennar. Grunnflötur 1. og 2. hæðar er u.þ.b. 615 m² og grunnflötur kjallara er u.þ.b. 150m² og í allt gera þetta u.þ.b. 1.400m².

Bygging er að mestu steinsteypt hús en útveggir sem snúa að inngarði eru úr timbri. Þakvirki er steyppt þakplata með einangrun ofan á og svo ábræddur tjörupappi. Gluggar og hurðar eru úr timbri.

Bygging 3 – Garðskáli.

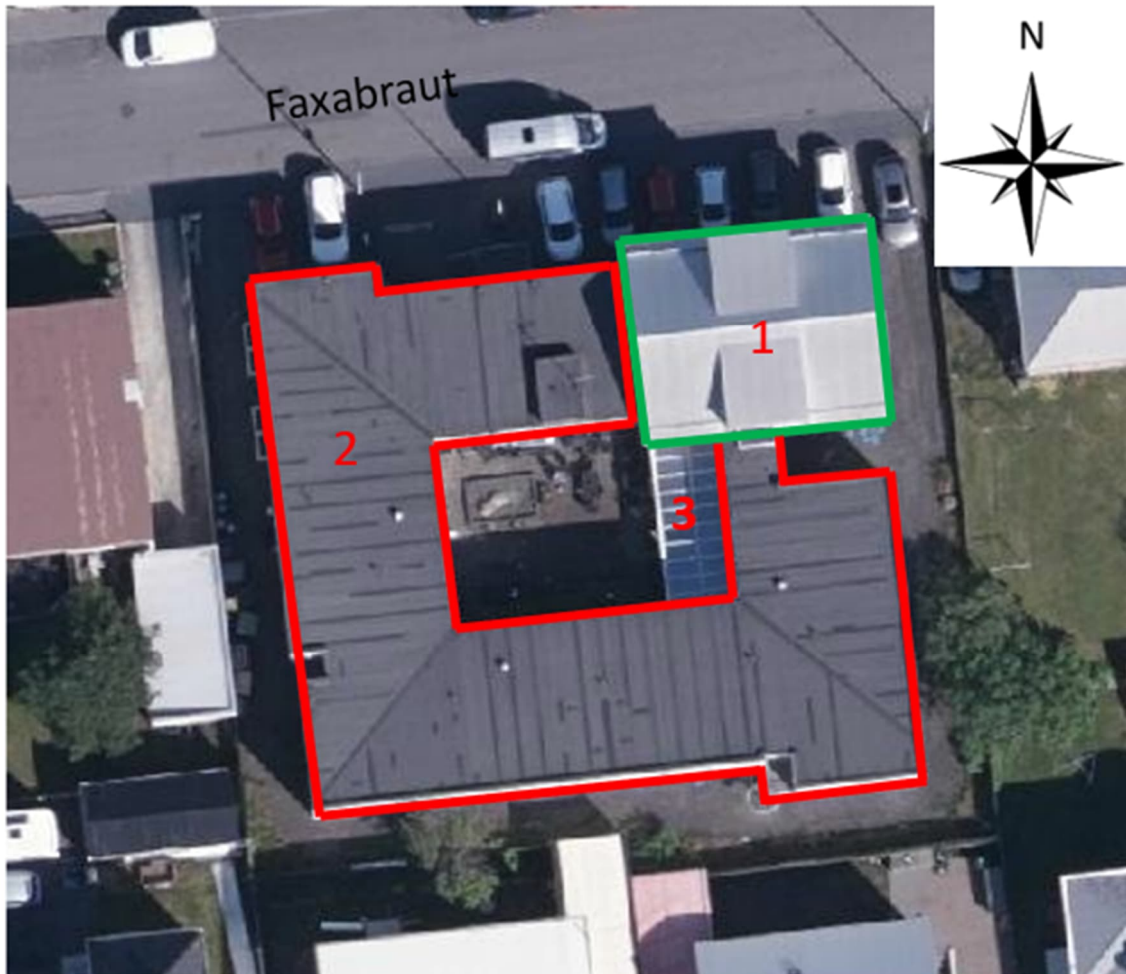
Inni í inngarði viðbyggingar er 33m² garðskáli byggður við vesturhlið austurbyggingar. Garðskáli er byggður í kringum 2001 og er úr gleri með pósta úr stáli.

Nýtt anddyri.

Nýtt anddyri er gert á norðurhlið hússins þar sem steyppt skyggni var áður framan við anddyrið. Skyggnið þjónar nú hlutverki þaks á nýju anddyri og útveggir þess byggðir úr álrömmum og gleri. Anddyrið var byggt árið 2007 og er u.þ.b 2m².



Mynd 1, framhlið snýr í norður. (Mynd fengin á kortavefja.is)



Mynd 2, Yfirlitsmynd (mynd fengin á vefsíðu map.is)

1.2 Framkvæmd skoðunnar

Skoðunin tekur til ástands byggingarluta innan- og utanhúss.

Ástandsskoðun fór fram með sjónrænni skoðun. Rakastig útveggja og plata mælt í öllum rýmum. Öll rými voru skoðuð og leitað eftir rakaummerkjum við útveggi, upp við loftaplötu, niðri við gólf, kringum glugga og útihurða. Gerðar voru opnanir á útveggjum bygginga 1 & 2 og í lofti á hluta 1.

Notaður er leiðni rakamælir af tegundinni Protimeter Surveymaster rakamælir. Rakamælirinn mælir hve mikil leiðni er í efni og hefur mæligildi 0-999. Eftir því sem meiri raki er í efninu því hærri verður leiðnin. Flest allt byggingarefni inniheldur raka sem fer mikið eftir viðvarandi loftrakastigi og telst því mæligildi upp að um 300 eðlilegt en séu mæligildi hærri þarf að meta eftir aðstæðum hverjar skýringar geta verið á því. Ýmislegt getur truflað leiðni mælingar og hafa þarf í huga ef mikil járnbinding er nærri yfirborði byggingarluta, þá getur það sýnt fram á aukna leiðni en er ekki vegna raka heldur er það járníð sem leiðir.

Rakamælingin fer þannig fram að byrjað er að mæla byggingarluta sem eru „þurrir“, þ.e.a.s. byggingarluta sem ekki hafa orðið fyrir rakaskemmdum, til að sjá hvert eðlilegt rakaástand byggingarluta er í byggingunni. Eftir það eru svæðin sem skoða á mæld, mæling borin saman við þurra byggingarhlutann og metið líkur á hvort að rakaástand sé óeðlilegt.



2 Ástandsskoðun utanhúss

2.1 Lýsing utanhúss – bygging 1

2.1.1 Lýsing

Útveggir eru steiptir líklega án járnbindingar eða í mesta lagi kringum göt. Norðurhlið og útveggir í inngarði er með perluhrauni, en austur- og suðurhliðar eru klæddar með steini plötuklæðningu. Perluhraunið er málað í ljósgráum og steniplötur eru í ljósum lit.

Þakið er tvíhalla sperrupak klætt með bárujárn. Á þakinu eru tveir stórir kvistar á sitt hvorri hlið. Glugga- og hurðakarmar eru úr timbri og eru innsteiptir í vegg í hefðbundin hátt með girði. Gluggar og hurðir eru málaðir í hvítum lit.

2.1.2 Ástand

- Skemmdir og sprungur eru sjáanlegar á útveggjum. Gera þarf við sprungur og perlumúr. Eftir múrviðgerðir þarf að endurmála útveggi. Það sama á við um útveggi sem snúa að inngarði.
- Ekki er vitað hvert ástand veggja sem eru undir steniklæðningu. Steniklæðning er í lagi en orðin þreytt. Samskeyti bólga út þannig að ásýndin er ekki falleg.
- Gluggar- og hurðarkarma þarf að yfirfara, mála og e.t.v. þarf að endurnýja einhverja karma.
- Taka þarf öll opnanleg fög og hurðir úr og yfirfara, e.t.v. þarf að endurnýja einhver fög. Endurnýja þarf þéttingar, stormjárn, yfirfara samsetningar og mála.
- Gler eru komin á tíma. Í það minnsta þarf að endurnýja nokkur gler sem eru komin móða í á milli glerja og í tveim glerjum var sprunga í ytra gleri.
- Þakefni lýtur vel út.
- Þakrennur lýta vel út.
- Ryðtaumar sjást á nöglum á þakkants klæðningu. Endurnýja þarf klæðningu, að þússa og mála yfir ryðgaða naglahausa endist ekki lengi.

2.2 Lýsing utanhúss – bygging 2

2.2.1 Lýsing

Útveggir eru steiptir með járnbentri steinsteypu. Útveggir eru að mestu sléttpússaðir en miðhluti norðurhliðar og fyrir ofan hurðar eru veggir klæddir með láréttri timburklæðningu. Allir steinveggir eru málaðir í ljósgráum lit og timburklæðning máluð í hvítum lit.

Útveggir í inngarði eru klæddir með láréttri timburklæðningu máluð í ljósgráum lit.

Þak yfir 2.hluta er einhalla sperrupak með halla að inngarði, þakflötur er pappalagður með ábræddum tjörupappa. Glugga- og hurðakarmar eru úr timbri og eru innsteiptir í vegg í hefðbundin hátt með girði. Gluggar og hurðir eru málaðir í hvítum lit.

2.2.2 Ástand

- Skemmdir og sprungur eru sjáanlegar á útveggjum. Gera þarf við sprungur og lausan múr. Eftir múrviðgerðir þarf svo að endurmála útveggi.
- Ekki er vitað hvert ástand veggja sem eru undir timburklæðningu. Timburklæðningar eru orðnar ljótar og þarfnast a.m.k. hreinsunnar og endurmálunar. Í einhverjum tilfellum þarf að endurnýja klæðningu.
- Klæðning á útveggjum í inngarði lýtur vel út.
- Gluggar- og hurðarkarmar þarf að yfirfara, mála og e.t.v. þarf að endurnýja einhverja karma.

- Taka þarf öll opnanleg fög úr og yfirfara, e.t.v. þarf að endurnýja einhver fög. Endurnýja þarf þéttingar, stormjárn, yfirfara samsetningar og mála.
- Yfirfara þarf allar hurðir og mála. Hurð í eldhús er illa farin og þarf e.t.v. að endurnýja. Hurð og karmur á 2.hæð út á flóttastiga á suðurhlið er ónýtt. Þetta á líka við hurðar og fög sem snúa að inngarði.
- Gler eru komin á tíma. Í það minnsta þarf að endurnýja nokkur gler sem eru komin móða í á milli glerja.
- Nýlega er búið að setja upp nýjan glugga í stigagangi sem snýr inn í inngarð. Allur frágangur við ísetningu hans er ábótavant og þarf því að endurnýja allan frágang á honum.
- Þakefni lýtur vel út. Hins vegar er eins og það sé búið að setja bætur á þakpappann út um allt þakið. Ekki fékkst nein skýring á því.
- Þakrennur eru farnar að tærast.
- Þakrennuniðurföll lýta vel út.

2.3 Lýsing utanhúss – bygging 3

2.3.1 Lýsing

Hluti 3 er glerbygging í inngarði. Burðarvirki þess er úr stáli reist á steypa botnplötu á steiptum undirstöðum. Útveggir tengjast annars vegar hluta 1 og hins vegar hluta 2, þakvirki tengist hluta 2 en liggur upp að hluta 1.



Mynd 3. Útlit garðskála séð frá inngarði.

2.3.2 Ástand

- Lekaummerki sjást víða innanhússvið byggingar 1 og 2. Yfirfara þarf öll samskeyti milli garðskála og annarra bygginga.
- Gler í veggjum líta ágætlega út. Filmur í þakglери eru ónýtar, mögulega er hægt að skipta þeim út.



2.4 Ljósmyndir utanhúss



Mynd 4. Norðurhlið/framhlið



Mynd 5. Vesturhlið



Mynd 6. Suðurhlið



Mynd 7. Suðausturhlið



Mynd 8. Austurhlið



Mynd 9. Norðvesturhlið



2.5 Samantekt utanhúss ástandsskoðunar

Almennt séð er kominn tími á hefðbundnar viðhaldsframkvæmdir utanhúss á veggjum.

- Komin er tími á utanhúss viðhaldsframkvæmdir á steiptum flötum í byggingum 1 og 2. Þörf er á steypu- og sprunguviðgerðum ásamt endurmálun steyptra flata.
- Timburklæðningar líta illa út og þarf a.m.k. að mála þær og í versta falli að endurnýja að öllu leiti.
- Timburklæðningar í inngarði lýta ágætlega út.
- Almennt líta glugga- og hurðakarmar ekki vel út og a.m.k. er kominn tími á að mála þá. Í einhverjum tilfellum gæti þurft að skipta út gluggum. Opnanleg fög í flestum gluggum þarfnast yfirferðar. Í nokkrum gluggum er komin móða á milli glerja og a.m.k. tvö gler eru með sprungur í ytra gleri.
- Endurnýja þarf a.m.k. tvær hurðar og karma.
- Þök líta vel út.
- Þakrennur á byggingu 2 eru farnar að tærast en eru heillegar á byggingu 1.
- Þakrennuniðurföll eru heilleg að sjá.
- Filmur í gleri í þaki á garðskála eru ónýtar.



3 Ástandsskoðun innanhúss

3.1 Ástandsskoðun innanhúss – bygging 1

3.1.1 Lýsing

Ekki eru til séruppdrættir sem sýnir uppbyggingu þaks og útveggja. Gerðar voru tvær opnanir í loft og ein í útvegg til að komast að hvernig þessir byggingahlutar eru byggðir upp.

Útveggir eru einangraðir með vikurplötum líklega límdu á steiptan vegg með múr og múraðir og málaðir að innan. Þakvirki eru sperrupak, einangruð á milli sperra og neðan á sperrur, milli loftaklæðningar og einangrunar er tjöruvindhúsi. Gólfplötur eru steiptar og gólfefni er linoleum gólfdukur nema á salernum þar sem eru flísar.

Innveggir á 1. og 2.hæð eru líklega ýmist léttir múraðir hleðsluveggir eða steiptir burðarveggir. Innveggir á 3.hæð eru líklega léttir timburveggir klæddir með spónaplötum eða öðrum timburplötum. Mögulega gætu einhverjir þeirra verið nýttir sem burður fyrir þakvirki.

3.1.2 Ástand

- Almennt er allt orðið gamalt og þörf er á almennu viðhaldi, s.s. sparsla í sprungur, mála vegg, glugga og loft.
- Raki mældist undir gólfduki á jarðhæð við inngang og framan við fatakompu.
- Gólfdukar á öðrum hæðum er í ágætu standi og ekki mældist hækkun á rakastigi.
- Innihurðar eru hefðbundnar innihurðar. Þær eru orðnar gamlar en nothæfar.
- Baðherbergi á efstu hæð er ekki í notkun en að öðru leiti einungis gamalt og lúið.
- Engar rakaskemmdir voru sjáanlegar.
- Mála þarf alla glugga og endurnýja stormjárn.
- Móða er á milli glerja í nokkrum glerjum.
- Gera má ráð fyrir að lagnir séu upprunalegar og kominn sé tími á að endurnýja þær.
- Gera má ráð fyrir að raflagnir séu upprunalegar og kominn sé tími á að endurnýja þær.

3.2 Ástandsskoðun innanhúss – bygging 2

3.2.1 Lýsing

Ekki fundust séruppdrættir sem sýnir uppbyggingu útveggja. Gerðar voru tvær opnanir á veggjum til að komast að hvernig þessir byggingahlutar eru byggðir upp. Annars vegar var gerð opnun í útvegg sem snýr að inngarði og hins vegar í útvegg sem snýr út.

Útveggir sem snúa út eru einangraðir með 70mm plast einangrun og múraðir með gipsmúr styrktum með fiberneti en útveggir sem snúa að inngarði eru timburveggir, einangraðir á milli stoða og klæddir að innan með rakavarnarlagi. Útveggir eru klæddir að innan með sementslímdu spónaplötum á lagnagrind eða álíka plötum, þ.e.a.s. ekki með hefðbundnum spóna- eða gipsplötum. Þakvirki eru sperrupak, einangruð á milli sperra. Að öllum líkindum er plast rakavarnarlag neðan á einangrun og loft klætt með plötuklæðningu á rafmagnsgrind. Neðan á plötuklæðningu er í sumum rýmum límdar hljóðisogsplötur. Gólfplötur eru steiptar og gólfefni er linoleum gólfdukur nema á salernum og inngangi þar sem eru flísar.

Innveggir eru flestir léttir innveggir byggðir upp með blikk grindarefni og klætt gipsplötum. Einhverjir innveggir eru þó steiptir burðarveggir.



3.2.2 Ástand

Almennt séð er ástand innanhúss ágætt en þó eru margir byggingarhlutir komnir á seinni hluta lífstíma síns. Ekki var mikið um raka- eða lekaummerki í loftum og veggjum en þó eitthvað, aðallega í eldhúsi þá.

- Almennt er allt orðið gamalt og þörf er á almennu viðhaldi, s.s. sparsla í sprungur, mála vegg, glugga og loft.
- Í heild eru innihurðar gamlar en virka þó. Hurðar inn í íbúarými eiga að vera B30 brunahurðar skv. nágildandi uppdráttum. Ekki er að sjá að hurðar séu með eldvarnarþéttingum. Ef nýta á húsnæðið áfram sem notendur búa í íbúarýmum þarf að endurnýja þær allar með viðurkenndum brunahurðum.
- Hurðar milli eldhólfa eiga að vera F30 hurðar. Það eru ekki neindir þéttiborðar í þeim svo að þær eru e.t.v. ekki eldvarnarhurðir ef svo er ekki þá þarf að endurnýja þær með viðurkenndum brunahurðum.
- Raki mældist undir gólfdukk á nokkrum stöðum.
 - Í kjallara í þvottahúsi mældist hækkun rakastigs undir gólfdukk.
 - Á 1.hæð á ganginum við skil byggingar 1 og 2, þar er dúkur upphleyptur og búið að gera við nokkrum sinnum. Ekki er augljóst hvaðan rakinn kemur og gæti mögulega þurft að brjóta upp botnplötu til að komast að orsökum.
 - Á 1.hæð ganginum í vesturálmum byggingar 2 mældist hækkun á rakastigi. Mestu líkurnar eru á að raki við útveggi inngarðsins komi frá lekum með gluggum eða kuldabré milli botnplötu og sökkla. Hinsvegar er ekki hægt að segja til um orsök hækkun rakastigs inni á plötunni við innveggi. Mögulega þarf að brjóta upp botnplötu og opna vegg til að komast að orsökum.
 - Á 1.hæð í vesturálmum inni á salerni starfsmanna mældist raki.
 - Á 1.hæð inni í eldhúsi mældist hækkun rakastigs á nokkrum stöðum.
 - Á 1. og 2.hæð framan við svalahurðir mældist hækkun rakastigs.
- Rakaskemmdir eru á vegg við útidyrhurð út úr eldhúsi.
- Rakaskemmdir eru í lofti í geymslu inni í eldhúsi.
- Loft yfir gangi í vesturálmum á 2.hæð er farið að losna og lafir niður.
- Loftaplötur í kerfisloft á 1.hæð er gamalt og lúið. Það vantar loftaplötur í loft yfir matsal og á mörgum stöðum eru borgöt í plötum.
- Frágangur á glugga í stigahúsi er algjörlega óviðunandi.
- Bygging er orðin rúmlega 35 ára og gera má ráð fyrir að raf-, vatns- og fráveitulagnir séu upprunalegar. Ekki er víst að það þurfi að ráðast í endurnýjun á þeim ef innra skipulag hússins breytist ekki. Mælt er þó með að mynda fráveitulagnir og ganga úr skugga um að þær séu í lagi.



3.3 Ástandsskoðun innanhúss – bygging 3

3.3.1 Lýsing

Hluti 3 er glerbygging með burðarvirki úr stáli, bæði útveggir og þak eru úr gleri. Gólfplata er steyppt botnplata á fyllingu og gólfefni eru flísar.

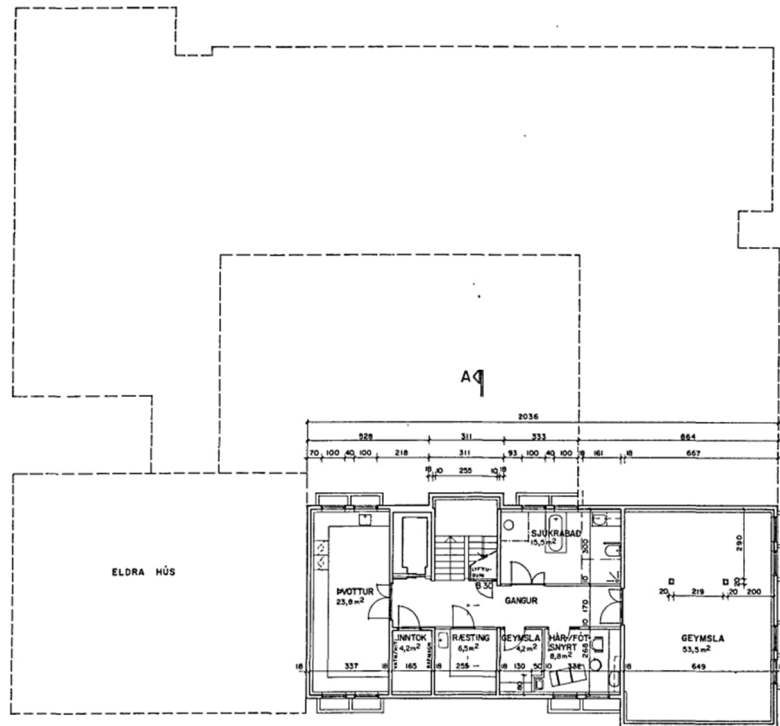
3.3.2 Ástand

- Lekataumar og rakaskemmdir sjást víða á veggjum þar sem þak mætir veggjum.
- Rakaskemmdir sjást á veggjum þar sem útveggir glerbyggingar mætir útveggjum aðalbygginga.
- Gler virðist vera nokkuð heilt, en sólfilmur í þaki eru ónýtar.
- Flísar virðast nokkuð heilar og ekkert los fannst á gólfflísum.

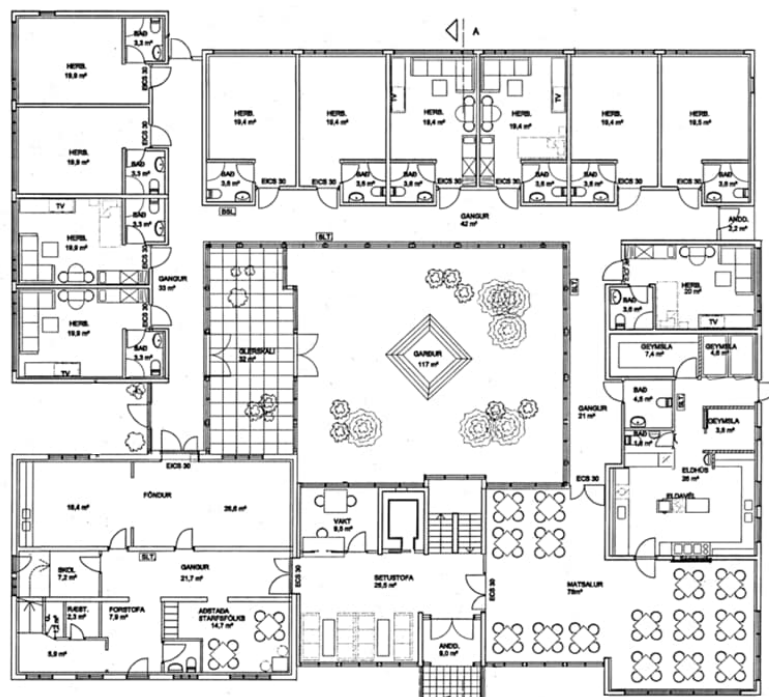
3.4 Samantekt innanhúss ástandsskoðunar

- Uppbygging útveggja er ekki eins og best er á kosið en það er ekkert sem bendir á að það sé eitthvað vandamál með þá. Lítið er um rakaskemmdir í þeim, þó eitthvað aðallega við útidyra- og svalahurðir.
- Almennt eru gólfefni orðin slitin. Að minnsta kosti þarf að endurnýja þau á 1.hæð.
- Innveggir virðast vera í fínu standi. Skoða þarf hurðar m.t.t. brunakrafa.
- Endurnýja þarf loftaefni a.m.k. í matsal og eldhúsi, annar staðar er það matsatriði. Los er komið í loftaefni yfir norðvestur gangi.
- Mála þarf glugga. Mikilvægt er þó að hreinsa óhreinindi úr gluggum reglulega þar sem rakapétting á gleri og vatn safnast á botnstykki gluggans. Þá er mikilvægt að ekki sé ryk og önnur óhreinindi í þeim sem getur skapað vandamál.
- Baðherberi eru orðin gömul og lúin.
- Gera má ráð fyrir að lagnir í séu upprunalegar og kominn sé tími á að endurnýja þær.
- Gera má ráð fyrir að raflagnir séu upprunalegar og kominn sé tími á að endurnýja þær.

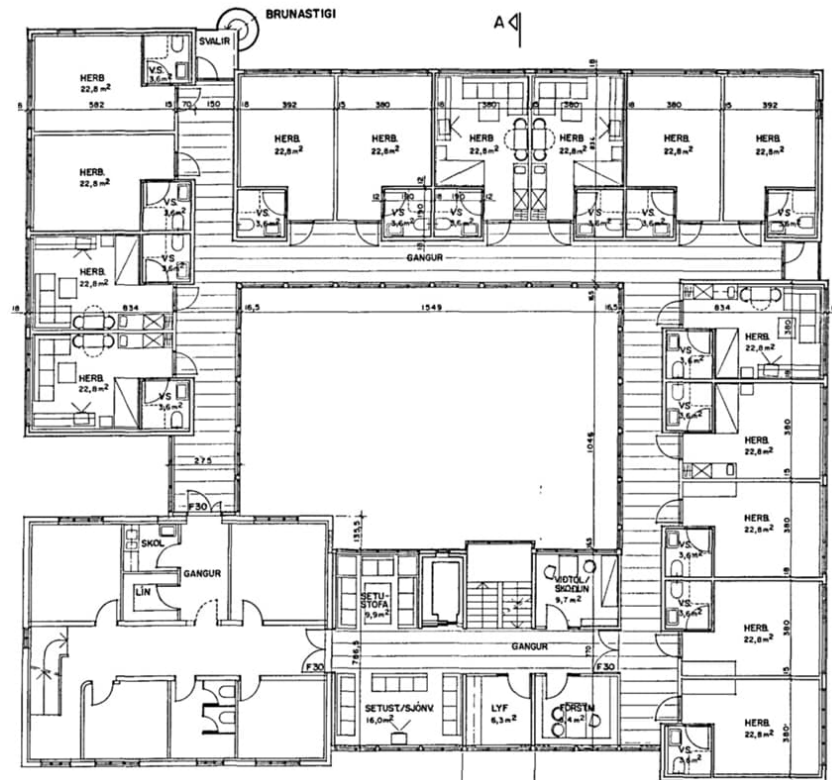
3.5 Grunnmyndir



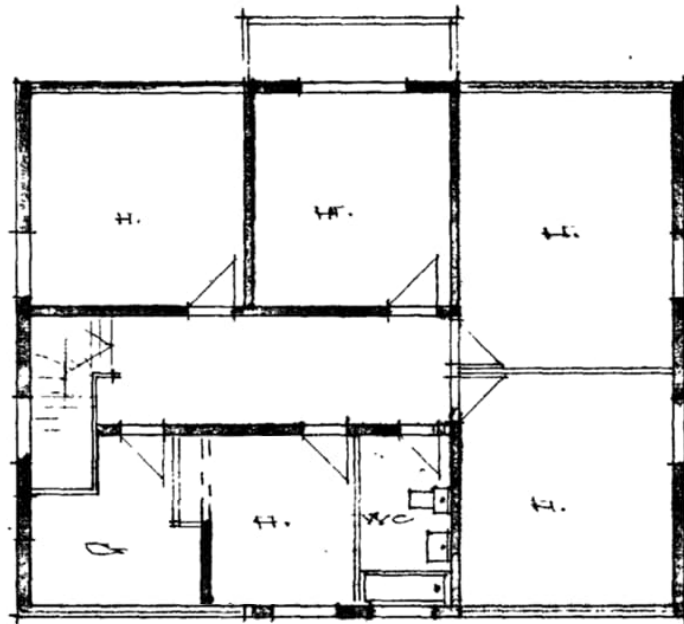
Mynd 10, grunnmynd kjallara. Strikalínur sýna útlínur 1.hæðar.



Mynd 11. Grunnmynd 1.hæð. Einhverjir innveggir hafa verið færðir til.



Mynd 12. Grunnmynd 2.hæð.



Mynd 13. Grunnmynd 3.hæð.



4 Niðurstöður

Í heild má segja að ástand byggingarinnar sé í þokkalegu ástandi miðað við aldur, en kominn er tími á viðhaldsframkvæmdir bæði innan og utandyra. Utandyra þarf að ráðsast fljótlega í viðhald á útveggjum, timburklæðningum, gluggum og hurðum. Endurnýja þarf nokkur gler og a.m.k. tvær hurðar ásamt körmum. Innandyra þarf að mála veggi, endurnýja gólfduka og loftaefni. Nýlegur gluggi er í stigagangi sem er með ófullnægjandi frágangi. Hreinsa þarf allan frágang og endurnýja, í versta falli þarf að taka gluggann úr og byrja frá byrjun.

Ekki var mikið um lekaummerki en raki fannst undir dúk í kjallara og á 1.hæð sem þarf að skoða betur og komast að orsökum áður en ný gólfefni eru lögð. Eins fannst raki undir gólfduk framan við svalahurðir, ekki er mælt með að vera með dúk á svæðum við hurðar og gólfsíða glugga. Á þessum stöðum er yfirleitt mikil kuldaleiðni og í mörgum tilfellum á vatn auðveldla leið inn. Lím sem notað er til að festa niður gólfduka er sérstaklega viðkvæmt fyrir raka og þarf lítið til skemmast.

Fyrir hönd Verkís
Sævar Þór Jóhannsson