Reykjanesbær

VERKFRÆÐISTOFA SUÐURNESJA

Vatnsnes

Vatnsnesveg 8

Ástandsskoðun

Desember 2013

0	Efnisyfirlit	2
1	Inngangur	3
1.2	Úrbætur	5
1.3	Myndskýringar	6
2	Kostnaðaráætlun	11

Verkfræðistofu Suðurnesja var falið að gera ástandsskoðun á Vatnsnesvegi 8 í Reykjanesbæ með tilliti til viðhaldsverkefna á því. Um er að ræða staðsteypta byggingu einangraða að innan og pússaða að utan, byggingin er með kjallara, 2 hæðir og ris. Byggingarár er 1934-1936. Samkvæmt upplýsingum var skipt um glugga fyrir ca, 20 árum og járn á þaki endurnýjað um svipað leiti og eitthvað verið málað eftir það.

Við skoðun þann 12.12.2013 kom í ljós að það eru ljótar sprungumyndanir í útveggjum. Stakar sprungur sem og sprungunet undir og yfir gluggum. Þessar sprungur eru frá því að vera mjög fínar allt uppí að vera 2mm breiðar sumar þeirra mjög djúpar. Vatn á greiða leið í þessar sprungur og miklar frostskemmdir eru þess vegna óhjákvæmilegar.

Aðeins ber á sprungumyndun við steypuskil á 1 hæðinni en nokkuð meira á 2 hæðinni.

Bending í yfirborði steypu er áberandi á nokkrum stöðum mikil ryðmyndun út frá því.

Los á steypu á sléttri múrhúð á útveggjum er ekki mikil en þó er hún til staðar, einnig hefur verið brotið úr steypu á úthornum við þak.

Mikil grágeit er í gluggum og gluggalistum að utanverðu og skemmd farin að myndast í þeim, einnig í neðri gluggastykkjum og í gluggalistum. Ryðmyndun í gluggum vegna naglahausa er áberandi.

Við skoðun inni virðast útidyr vera ágætar þó þær séu verulega ljótar að utanverðu, útihurð undir stiga í kjallara er með óþéttu gluggagati og lekur inn með því. Gluggar eru í þokkalegu ástandi að innanverðu þó er skemmd í nokkrum gluggum að neðanverðu vegna raka sem myndast hefur sennilegast vegna skort á loftræstingu raki leggst á glerið og lekur niður á neðra gluggastykkið, þetta er áberandi í þeim herbergjum þar sem unnið er með rök efni. þetta á við um flest alla kjallaragluggana og nokkra aðra á efri hæðunum, lausafög virðast vera í lagi og þétt.

Innihurðar eru gamlar og farnar að láta á sjá skrár og húnar lélegir og sumstaðar vantar hurðar.

Plötuklæðning á veggjum er þokkaleg fyrir utan það að sprungur eru víða við plötuskil 2 hæðin sker sig nokkuð úr þar eru gamlar rakaskemmdir og bólgumyndanir í lofta og veggplötum sennilega vegna gamals leka frá þaki, grunur leikur á því að ekki hafi verið rifið frá veggjum og loftaklæðningu og þessi rými hafi ekki verið vel hreinsuð og þurrkuð eftir að þakjárn var endurnýjað, greinilegt þykir að lekið hefur inn með gömlu þakjárni. mögulega gæti hafa myndast myglusveppur þar á bakvið. Gólfefni eru öll ónýt mestar skemmdir eru í gólfdúkum á annarri hæðinni og í stiga niður í kjallarann meðal annars vegna gamals raka.

Á fyrstu hæðinni er rakaskemmd í lofti í suðaustur horni (Dagstofa) sem kemur inn með plötuskilum. Ekki er að sjá að leki sé að koma inn með öðrum sprungum þó er mikið sprungunet neðan við glugga að utanverðu og sumar djúpar, ofnar eru staðsettir á þeim stöðum að innanverðu að þeim sökum er erfitt að skoða það svæði vel.

Upp í risi er greinilegt að þar hefur einhvern tíman verið mikill leki út frá gömlu þakjárni. það er óupphitað rými alveg óeinangrað og mikil kuldaleiðni frá berum steinveggjum og frá þaki, greinilega sést að bleyta hefur lekið niður á gólffjalirnar. Raki er ennþá til staðar í timbri og veggjum sem vel getur myndast út frá kuldaleiðninni. Meiri loftskipti vantar inn í þetta rými.

Þakjárn virðist líta vel út einnig rennur og þakniðurföll. Mikil grámi er í öllu timbri á göflum og við þakskyggni. Lagfæra þarf svalagólf og svala handrið.

Varðandi neyslulagnir þá er ekki vitað til að mikið hafi verið endurnýjað þar, frekar lítið rennsli er á kaldavatninu sennilega vegna tæringar, ágætis rennsli er á heita vatninu, ofnalagnir og rafmagnslagnir eru gamlar einnig er spurning um ástand skolplagna því þær virðast ekki hafa verið endurnýjaðar frá byggingaári 1934-1936.

Innbyggður skápur í hjónaherbergi er orðin ljótur og eldhússkápar, baðherbergi er ljótt sagt er að það hafi verið 3 baðherbergi í húsinu núna sést bara eitt í kjallara.

Dyragöt í kjallara eru of lág samkvæmt núverandi byggingareglugerð, setja þarf nýja eldvarnarhurð í kjallara við útgang undir stiga.

Brotið er upp úr stigaþrepum úti, hellulögn er ljót.

Úrbætur

Háþrýstiþvo þarf allt húsið að utan með 300-1000 bara dælu. Sprungur í plötuskilum og aðrar opnar sprungur þarf að skera í opna og þétta með viðurkenndum efnum og múra yfir, minni sprungur og sprungunet þarf að hreinsa og fílta yfir,sprungur minni en 0,03mm skal loka með monisílan 40. Lausan múr þarf að brjóta burt og endurnýja, gera þarf við allar steypuskemmdir og ryðskemmdir vegna bendistáls. Sílanbera þarf yfir allar múr og sprunguviðgerðir með mónosílan.

Taka þarf úr allar útihurðar og svalahurð slípa þær upp, pússa og mála skipta þarf um skrá í svalahurð eða smyrja, þétta með gluggagati á kjallarahurð undir stiga, pússa þarf upp alla dyrakarma við úti og svaladyr og mála.

Alla glugga þarf að pússa upp og mála að utanverðu pússa upp rakaskemmdir inni og mála, fjarlægja ryðgaða nagla og setja nýja í staðinn.

Inni þarf að skipta um plötuklæðningu og einangrun á 2 hæðinni þar sem bleyta hefur sennilega legið þar á bakvið á veggjum og á lofti, kanna þarf vel hvort nokkur raki eða myglusveppur sé þar á bakvið . Skipta þarf um dúk á gólfum. Koma þarf fyrir loftinntaki uppi í risi til þess að auka loftskipti. Reikna má með að endurnýja þurfi megnið af raflögnum, neysluvatnslögnum og frárennslislögnum. Skipta þarf um innihurðar og karma og einnig allar innréttingar.

Brjóta þarf upp lausa steypu í svalagólfi steypa í og pússa og endurnýja svalahandrið. Gera þarf við stigaþrep úti fílta þrep og pall. Endurnýja hellulögn og jarðveg í lóð

Sé staðreyndin sú að ekki hafi verið endurnýjun á vatnslögnum,rafmagns og skolplögnum eins og útlit er fyrir verðum við að gera ráð fyrir að komið sé að því núna.

Almennt er þörf á að allt húsið innan og utan sé fljótlega lagfært og endurmálað til þess að koma í veg fyrir frekari skemmdir á byggingunni.

Undirritaður hefur gert kostnaðaráætlun yfir þessar endurbætur sem sjá má sundurliðaða hér fyrir aftan. Heildarkostnaður er áætlaður kr. 32.100.000.

Sævar Sigurðsson

Ljót sprungunet eru í útveggjum

Sprungur við glugga og í plötuskilum

Djúpar sprungur

Sprunga í plötuskilum

Ryðpunktar frá bendingu í steypu

Brotin vegghorn við þak, timbur orðið grátt

Grámi í gluggum

Skemmd er farin að myndast í gluggum að utanverðu, ennþá er hægt að pússa hana burt og mála

Timbur við þakskyggni þarfnast fljótlega aðhlynningar pússa, hreinsa ryðgaða nagla og mála

Útidyr orðnar gráar og þarfnast meðhöndlunar, eru þéttar og í ágætu lag

Raki leggst á rúðuna og lekur niður á neðra gluggastykkið

Raki kemur inn frá plötuskilum

Rakaskemmd í plötu (krossviður)

Bólgur í plötuklæðningum

Skemmdir í gólfdúk

Skemmdir í dúk stigi niður í kjallara

Mikill leki hefur verið frá gömlu þakjárni

Mikil kuldaleiðni frá veggjum, smávægilegur raki er í timbri við útveggi

Það vantar meiri loftskipti í þetta rými

Heiti	Verð pr/ein	Magn	Einingarverð	Heildarverð
Sprunga fíltun	m	60	3500	210.000 kr.
spr.hr. Kíttun	m	20	4863	97.260 kr.
múrv.fíltun	m²	65	2900	188.500 kr.
Svalir	stk	1	500000	500.000 kr.
Múrv. Flötum 5-10cm	m	1	19228	19.228 kr.
Stærri viðgerðir vegghorn	m²	2	15316	30.632 kr.
Viðg.ryðp.	stk	10	4940	49.400 kr.
Sílanböðun	m²	20	728	14.560 kr.
Viðg. ryðp.á kanti	stk	3	11050	33.150 kr.
Loftun inn á ris	stk	1	50000	50.000 kr.
Þétting á rauf milli steypuskil	m	16	5200	83.200 kr.
Málun og slípun d.karma	m	21	1900	39.900 kr.
slípun útihurð	stk	4	32500	130.000 kr.
Málun útihurð	stk	4	19760	79.040 kr.
pússa glugga	stk	28	17000	476.000 kr.
Málun glugga	stk	28	14500	406.000 kr.
Málun þakkanta/þakskyggni	stk	50	3759	187.950 kr.
Málun yfir sprungur	m²	36	320	11.520 kr.
Skipt um gólfdúk	m²	255	9750	2.486.250 kr.
Rakavörn og lagnagrind . 2 hæð	m²	90	8000	720.000 kr.
Skipt um einangrun vegg 2 hæð	m²	52	1717	89.284 kr.
Skipt um einangrun loft 2 hæð	m²	82	4075	334.150 kr.
skipt um plötukl	m²	90	5000	450.000 kr.
Málning inni	m²	860	2028	1.744.080 kr.
Rif	m²	255	2000	510.000 kr.
Sögun frárennsliskerfi	m²	75	15600	1.170.000 kr.
Sögun dyragöt	m	18	7000	126.000 kr.
Eldvarnarhurð	heild	1	150000	150.000 kr.
innihurð og karmar	stk	18	80000	1.440.000 kr.
Eldhúsinnrétting neðr skápar	m	5,8	100000	580.000 kr.
Eldhúsinnrétting efri skápar	m	5,8	60000	348.000 kr.
Fataskápur	m	2,6	140000	364.000 kr.

Baðherbergi kjallari	heild	1	850000	850.000 kr.
Baðherbergi 1 hæð	heild	1	1000000	1.000.000 kr.
Baðherbergi 2 hæð	heild	1	1150000	1.150.000 kr.
Jarðvegsskipti á lóð	heild	1	850000	850.000 kr.
Hellulögn	m²	210	10524	2.210.040 kr.
Vinnupallar lyfta og fl.	heild	1	700000	700.000 kr.
Frágangur ýmisskonar	heild	1	1000000	1.000.000 kr.
Málun utanhúss	m²	286	2800	800.800 kr.
Neysluvatnslögn	m²	255	6850	1.746.750 kr.
Fráveitulögn	m²	255	6731	1.716.405 kr.
Rafmagnslögn	m²	255	17000	4.335.000 kr.
Háþrýstiþvottur	m²	600	960	576.000 kr.
ófyrirséð				1.500.000 kr.
Samtals				**31.553.099 kr.**
Steypt grindverk				
Háþrýstiþvottur	stk	200	570	114.000 kr.
Sprunga fíltun	m	16	3200	51.200 kr.
Ryðp.	stk	5	1787	8.935 kr.
Endurmálun	m²	250	1630	407.500 kr.
Samtals				**581.635 kr.**

Samtals alls áætlað	**32.100.000 kr.**