



Skólabraut 6-10 Varmárskóli (eldri deild)



Ástandslýsing, framkvæmdatillögur og kostnaðaráætlun

Maí 2018

Ástandslýsing og framkvæmdatillögur

Forsendur

Að beiðni umhverfissviðs Mosfellsbæjar framkvæmdu starfsmenn Verksýnar, Ari Geir Emilsson, byggingafræðingur BFÍ og húsasmíðameistari og Anton Már Bjarnason, byggingaiðnfræðingur og húsasmíðameistari, ástandsskoðun á húseigninni Varmárskóli - eldri deild sem staðsett er við Skólabraut 6-10 í Mosfellsbæ. Skoðunin fór fram í júní 2018. Var ytra byrði hússins skoðað og ástand þess metið.

Samkvæmt fasteignaskrá var Varmárskóli byggður árið 1971 og er hann því orðinn um 47 ára gamall. Birt stærð skólans er 3430,8m². Útveggir skólans eru steinsteyptir en búið er að klæða þá að utan með galv-klæðningu. Gluggar eru ísteyptir trégluggar og eru málaðir með þekjandi viðarvörn. Hurðir eru annars vegar tréhurðir málaðar með þekjandi viðarvörn og hins vegar álhurðir. Þak hússins er klætt bárujúarni og þakkantur er klæddur alucobond klæðningu. Á lóð eru eining færanlegar kennslustofur með burðavirki úr timbri og þök klædd bárujúarni.

1. Útveggir og aðrir steinsteyptir byggingarhlutar

Eins og áður sagði eru veggir steinsteyptir en búið er að klæða þá af með galv-klæðningu þessi aðferð hefur skilað góðum árangri á Íslandi. Útveggir færanlegra kennslustofa eru úr timbri, klæddir standandi timburklæðningu sem er máluð með þekjandi viðarvörn. Ástand þeirra veggja er talið gott og hafa þeir nýlega verið málaðir. Töluvert los, sprungnanet og mosagróður fannst í stigum og stigapöllum að inngangsdryrum á austur- og vesturhlið skólans. Við stiga og ramp að inngangsdryrum og kjallarahurðum eru hvítmálaðir steypir kaldir veggir. Ástand þeirra er talið sæmilegt en þó er kominn tími á að veggir verði þrífir og málaðir.

Viðgerðatillögur

Lagt er til að stigar og stigapallar verði alhreinsaðir og filtaðir þar sem los fannst. Lagt er til að kaldir veggir að inngangsdryrum og kjallarahurðum verði þvegnir og málaðir.

2. Gluggar, hurðir og gler

Gluggar eru ísteyptir trégluggar og eru málaðir með þekjandi viðarvörn. Ástand glugga er nokkuð misjafnt eftir hliðum hússins en ástand þeirra er verst á suðurhliðinni. Starfsfólk skólans kvartaði yfir því að það læki með gluggunum þar í vöndum veðrum en þar var einnig búið að setja handklæði í gluggakistur í bókasafni vegna leka. Töluvert er um að gluggar séu orðnir lausir frá girði og botnstykki farin að verpast. Mikið er um að botnlistar séu ekki loftræstir og eru þeir einnig flestir þéttir að gleri með kitti í stað EMDB-þéttigúmmi. Þetta hefur þau áhrif að vatn fer að leka inn með glerjum þegar kittið gefur sig. Hurðir eru annars vegar tréhurðir og hins vegar álhurðir. Ástand hurða er talið gott en þó er inngangshurð á vesturhlið farin að síga. Gluggar í færanlegum kennslustofum eru trégluggar málaðir með þekjandi viðarvörn en þeir hafa nýlega verið málaðir.

Viðgerðatillögur

Lagt er til að skipt verði um alla glugga á suðurhlið, alla glugga á jarðhæð vesturhliðar og 2 glugga á jarðhæð austurhliðar. Þá er lagt til að skipt verði um botnlista eða þeir sem fyrir eru verði toppfylltir. Þá er lagt til að gluggar verði skafðir og málaðir. Engar viðgerðatillögur eru á gluggum í færanlegum kennslustofum en huga þarf að viðhaldi á þeim innan fimm ára.

3. Þak, þakkantur, þakrennur og niðurfallsrör

Þak Varmárskóla eldri deildar er klætt bárujúarni sem hefur verið málað. Málunin á þakinu er illa unnin en víðsvegar má sjá skellur þar sem málun hreinlega vantar á yfirborð járnins og á öðrum stöðum hefur verið sprautað full mikilli málningu sem gerir það að verkum að málningin lekur niður á milli bára og myndar tauma. Víða er komið ryð í málningartaumana. Töluvert er einnig

af ryði við samskeyti á milli platna og við enda á járn. Fyrir miðju þaki á vesturhlið er lofttúða soðin í plötu. Frágangur á lofttúðuplötunni er lélegur og hefur verið kíttað í kringum plötuna. Þakrennur eru úr beygðum blikkplötum og eru þær soðnar saman á samskeytum á u.þ.b. meters millibili en víða er farið að myndast ryð í þeim samskeytum á milli platna. Þök færanlegra kennslustofu eru klædd bárujárn en ástand þeirra er talið gott.

Viðgerðatillögur

Lagt er til að lofttúða á vesturhlið þaksins verði endurnýjuð ásamt bárujárn í þeirri línu. Þá er lagt til að þakið verði háprýstipvegið, ryðvarið og að lokum málað. Það er mat skýrsluhöfunda að mikilvægt sé að farið verði í þann lið fljótlega, áður en meira ryð kemst í járn. Lagt er til að þaksaumur verði yfirfarinn. Þá er lagt til að þakrenna verði ryðvarin, endurmáluð og þétt með samskeytum. Engar viðgerðatillögur eru á þaki færanlegra kennslustofa en huga þarf að viðhaldi innan fimm ára.

Áætlaður kostnaður við verklegar framkvæmdir

Áætlaðar tölur eru með virðisaukaskatti og miðaðar við verðlag í júní 2018. Þær miðast við þær framkvæmdir sem lagðar eru til skv. fyrrgreindum lýsingum og að gert verði við alla byggingarhluta á fullnægjandi hátt. Virðisaukaskattur er innifalinn í áætlunum. Áætlanir innifela ekki kostnað við hönnun, útboð og framkvæmdaefirlit.

Verkliður	Áætl. kostn.	
Múr- og steypuviðgerðir ásamt háprýstipvotti	1,9	milljónir kr.
Tré- og blikkverk	13,6	-
Málun	10,7	-
Pallar, aðstaða, tilfallandi tímavinna og glerþrif	5,2	-
Ófyrirséður kostnaður 10%	1,8	-
Samtals áætlaður kostnaður	33,2	milljónir kr.

Lokaorð

Tilgangur þessarar skýrslu er að gera eigendum húsnæðisins grein fyrir ástandi hússins og koma með tillögur um framkvæmdir og endurbætur á eigninni. Gert er ráð fyrir að húsinu verði komið í sem allra best ástand með þeim tillögum sem settar eru fram. Hafa ber í huga að best er að huga að fyrirbyggjandi viðhaldi innan 5 ára frá verklokum.

Áðurnefndar kostnaðartölur eru reynslutölur úr sambærilegum verkum og innihalda allt sem þarf til verklegra framkvæmda 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 fyrir 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.

Lagt er til að verkið verði boðið út í lokuðu útboði þar sem völdum verktökum, sem reynslu og þekkingu hafa á verkefnum sem þessum, er gefinn kostur á að skila tilboði í verkið.

F.h. Verksýnar ehf.

Ari Geir Emilsson
byggingafræðingur BFÍ,
húsasmíðameistari

Anton Már Bjarnason
byggingaiðnfræðingur,
húsasmíðameistari

Myndir frá ástandsskoðun:



Gluggalistar þéttir með kítti. Lagt er til að skipt verði út glerlistum fyrir nýja glerlista með rauf fyrir **EMDB borða**.



Engin loftun er á botnlistum



Leki með gleri, engin loftun er með botnlistum og listar illa þéttir.



Póstur í glugga hér er brotinn.



Leki með gleri. Engin loftun er með botnlistum og listar illa þéttir.

Myndir frh.



Hér lekur með gleri. Engin loftun er með botnlistum og listar illa þéttir.



Opnanleg fög eru hér stíf og þarf að hefла af þeim.



Skrúfur í botnlistum eru ryðgaðar.



Skipt hefur verið um gler og lista, en listar skildir eftir ómálaðir. Vesturhlið.



Greinilegt er að mikið hefur lekið inn með opnanlegum fögum en víða er búið að setja flasningu á fög til að reyna að hindra leka. Það virðist ekki hafa skilað árangri.



Listar eru víða illa farnir.

Myndir frh.



Mikið los er komið í stigapall við anddyri á vestur hlið. Hér má sjá brot upp úr filtun.



Hurð er hér sigin og dregst eftir stigapalli.



Mikið los er í filtun á stigapalli. Stigahandið þarf að háprýstipvo og mála.



Háprýstipvo og mála þarf vegg.



Slæmur frágangur við álhurð á vesturhlið en hér sést upp í einangrun.



Lélegur frágangur á álhurð á vesturhlið.

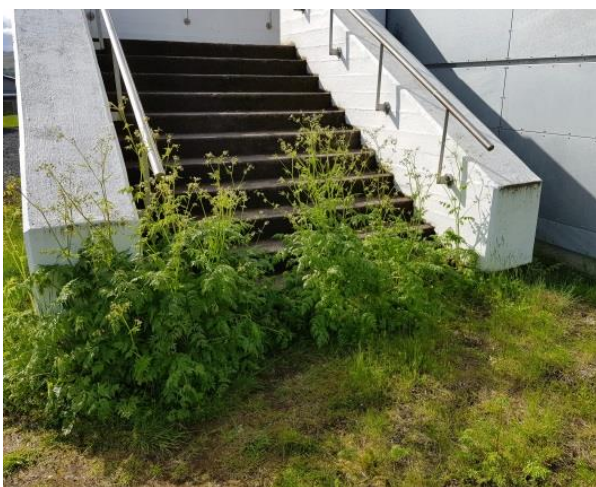
Myndir frh.



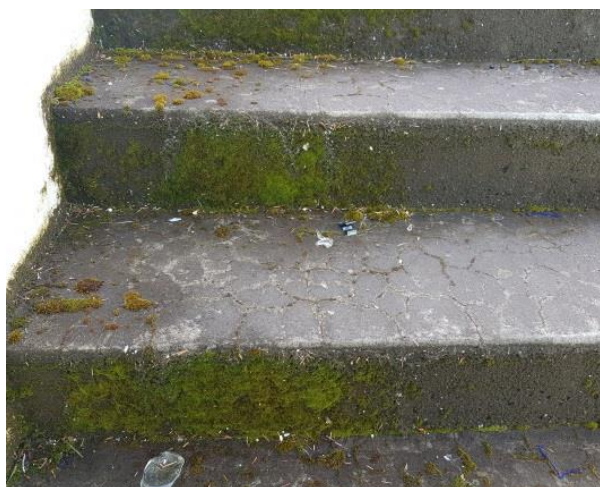
Hér hefur stór hluti af hliðarpósti opnanlegs fags verið brotinn.



Skípt hefur verið um gler og lista en listar skildir eftir ómálaðir. Norðurhlið.



Mikið af gróðri er komið fyrir framan stiga á austurhlið.



Töluvert magn af mosa er komið í stiga á austurhlið, steypa orðin veðruð og komnar í hana frostskemmdir.



Stigapallur á austurhlið er orðinn töluvert veðraður og komnar í hann frostskemmdir.



Stigapallur á austurhlið er orðinn töluvert veðraður og komnar frostskemmdir í hann.

Myndir frh.



Á þessari mynd má sjá ryðblett.



Hér sést slæmur frágangur á álhurð á austurhlið. Hér hefur ekki verið klárað að ganga frá.



Slæmur frágangur á álhurð á austurhlið. Hér hefur ekki verið klárað að ganga frá þéttingum.



Hér hefur jarðvegur verið grafinn frá húsinu og þarf að mála vegginn.



Greinilegt er að mikið hefur lekið inn með opnanlegum fögum en víða er búið að setja flasningu á fög til að reyna hindra leka. Það virðist ekki hafa skilað árangri.

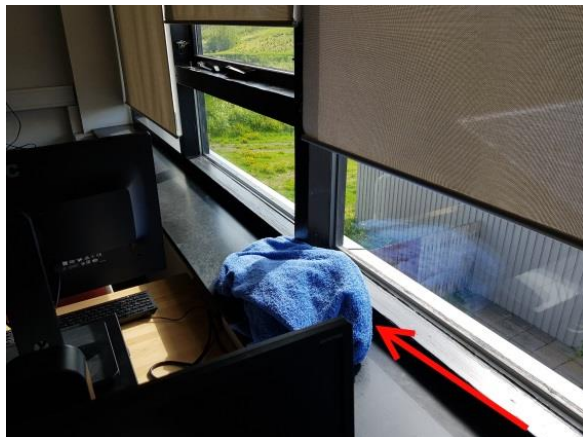


Greinilegt er að mikið hefur lekið inn með opnanlegum fögum en hér má sjá að reynt hefur verið að þétta með því að dæla þéttiefni í samskeyti pósta.

Myndir frh.



Greinilegt er að mikið hefur lekið með gluggum á austurhlið. Hér hefur handklæði verið sett til að hindra að vatn leki niður á gólf.



Greinilegt er að mikið hefur lekið með gluggum á austur hlið en hér hefur handklæði verið sett til að hindra að vatn leki niður á gólf.



Hér sést ryð í þakrennu.



Töluverður pollur hefur myndast í þakrennu á austurhlið þaksins.



Á þessari mynd sést ryð í þakjárnri.



Hér má sjá ryð í samskeytum þakjárns og undan málingartaumum.

Myndir frh.



Ryð í kjöljárni.



Ryð í kringum lofttúðu og í plötu sem lofttúða er soðin í. Búið er að kítta í kringum plötu þar sem frágangur á plötunni er lélegur.



Töluvert er um að gluggar séu orðnir lausir frá girði og farnir að verpast.