

Dreifing  
Óskar Gíslí Sveinsson  
Mosfellsbæ

30. apríl 2019

19199

Íþróttamiðast að Varmá salur 1 og 2

Útgáfa 2 – 05 júní 2019

Höfundur

Marteinn Jónsson VSÓ

Tílefni

## Íþróttamiðstöð að Varmá

Skoðun á þaki íþróttasala 1 og 2

### Inngangur

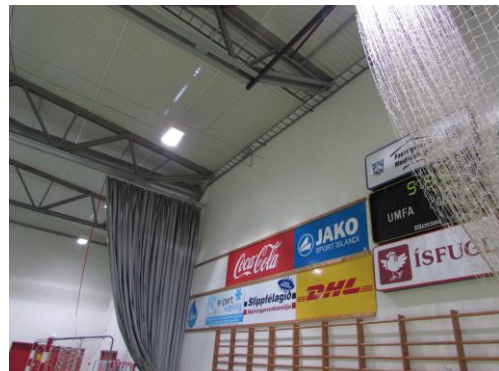
VSÓ framkvæmdi frumástandsskoðun á þaki í þróttamiðstöðvar við Varmá, nánar tiltekið dúklögðu þaki salar 1 og 2. Þakið var skoðað í samvinnu fulltrúa Mosfellsbæjar. Skoðunin fór fram við góðar að stæður.

### Framkvæmd og niðurstöður

Byrjað var á að skoða þakið innanfrá. Töluverð ummerki eru um leka á útveggjum byggingarinnar innanhúss. Taumar eru niður veggina. Aðallega er þetta sýnilegt á suðurhlíðinni en einnig má sjá sömu ummerki á norðurveggnum. Ekki eru merkjanlegir neinir lekar á þekjunum annarsstæðar. Sjá myndir 1 og 2.



Mynd 1 Taumar innanhúss á suðurhlíð



Mynd 2 Taumar innanhúss á suðurhlíð

Samskonar tauma er hægt að sjá á norðurhlíðinni en þeir eru ekki eins áberandi.

Við skoðun á þakinu utanhúss, kom í ljós nokkuð mikið sig í þekjunni sunnanverðri. Þetta kemur heim og saman við þá lekastaði sem eru sýnilegir innanhúss. Skoðunarmaður hafði teikningar sem sýna óloftræst þak. Þetta er að sögn fulltrúa Mosfellsbæjar lokaðar einingar óloftræstar. Á teikningum arkitekta er sýnt krossviðarlag sem er burðarlag fyrir þakefnið sem er PVC dúkur. Krossviðurinn er greinilega ónýtur á 30-40 m<sup>2</sup> svæði. Þetta svæði nær yfir þrjú sperrubil neðst á þekjunni. Þetta merkir einnig að allar festingar á dúknum á þessu svæði eru gagnslaugar.

Miklar líkur eru á að meira af þakinu sé skemmt og þarfnist endurbóta þó það sjáist ekki á þekjunum. Þá er borðleggjandi að einangrunin sé einnig blaut og þar af leiðandi líka ónýtt.

Víða eru á dúknum bætur vegna gata sem er óvenjulegt á dúki sem er ekki eldri en raun ber vitni eða um 20 ára. Það gæti bent til þess að dúkurinn sé gallaður. Ekki er hægt að meta að fullu viðgerðarþörf þar sem ógerlegt var að opna þakið þar sem það er skemmt. Þar er þakið er ekki mannhelt. Við viðgerðir á þeim hlutum þekjunnar sem svo er ástatt um þarf að setja upp palla að neðanverðu svo ekki sé hætta á slysum.

## Viðgerðartillögur

Sem fyrr segir er ekki hægt að meta að fullnustu viðgerðarþörfina fyrr en þakið verður opnað. Við útreikninga er miðað við að allur dúkurinn verði endurnýjaður og gert við plötuklæðningu og einangrun á allt a 100 m<sup>2</sup>. Dúkurinn verði samskonar og sá sem fyrir er og festingar og frágangur sá sami. Þá er tekið illit til óvissupátta s.s. endurbótum á rennukerfi ofl. Tæknivinna er ekki hluti matsins þar sem ekki er talin þörf á endurhönnun þaksins eða breytingum frá því sem fyrir er.

Lagt er til að byrjað verði á því að fjarlægja dúkinn á þeim hluta þaksins þar sem vitað er að þakið er skemmt. Í framhaldi verði metin þörf á viðgerðum á þakinu. Þó er lagt til að allur dúkurinn verði endurnýjaður þar sem hann er víða skemmdur og suður á köntum farnar að gefa sig.

Þá er lagt til að tekin verði göt á þakið þ.e. krossviðinn til þess að meta ástand einangrunar og einnig til að ganga úr skugga um að krossviðurinn sé ekki skemmdur inni í kassettunum hafi þær á annað borð lekið. Þar sem leki hefur verið viðvarandi í húsinu þarf einnig að ganga úr skugga um að ekki sé loftleki innan úr húsinu sem er að valda skemmdum á þakinu. Þetta þýðir að ganga verður úr skugga um að rakavarnarlagið sé í lagi.

## Frumkostnaðaráætlun

Frumkostnaðaráætlun tekur mið af þeim upplýsingum sem eru til staðar á þessu stigi málsins.

### Íþróttamiðstöð að Varmá Mosfellsbæ

#### Frumkostnaðaráætlun vegna viðgerða á þaki

Verkþáttur	Eining	Magn	Einingaverð	Samtals
Fjarlæging á þakdúki	m <sup>2</sup>	2.150	4.500	9.675.000 kr.
Viðgerð á þakklæðningu	m <sup>2</sup>	150	18.500	2.775.000 kr.
Endurnýjuð einangrun 200mm	m <sup>2</sup>	150	7.500	1.125.000 kr.
Vinna við skoðun klæðningar	heild	1	500.000	500.000 kr.
Nýr þakdúkur	m <sup>2</sup>	2.150	12.500	26.875.000 kr.
Fjarlæging og förgun	heild	1	2.500.000	2.500.000 kr.
Samtals				43.450.000 kr.
Annað og ófyrirséð 20%				8.690.000 kr.
Umsjón og eftirlit				1.500.000 kr.
Heildarkostnaður vegna viðgerða				53.640.000 kr.

Öll verð eru með virðisaukaskatti og eru fengi úr sambærilegum verkum, frá byrgjum eða úr opinberum verðbönkum.

## Frumkostnaðaráætlun hlutaviðgerð

Vinna við endurnýjun á gólfefnum var boðin út í vor og er nú að hefjast og skal vera tilbúið fyrir haustönn. Það er mat VSÓ að óumfýjanlegt sé að fara hlutaviðgerðir þar sem þakið er verst farið strax svo hið nýja gólfefni skemmist ekki.

Frumkostnaðaráætlun hlutaviðgerða tekur mið af þeim upplýsingum sem eru til staðar á þessu stigi málsins.

### Íþróttamiðstöð að Varmá Mosfellsbæ Frumkostnaðaráætlun vegna hlutaviðgerða á þaki

Verkpáttur	Eining	Magn	Einingaverð	Samtals
Aðstaða, pallar og varnir	heild	1	400.000	400.000
Fjarlæging á þakdúki	m <sup>2</sup>	250	1.800	450.000
Endurnýjun eininga	m <sup>2</sup>	200	22.500	4.500.000
Nýr þakdúkur	m <sup>2</sup>	250	12.500	3.125.000
Fjarlæging og förgun	heild	1	500.000	500.000
				8.975.000
Annað og ófyrirséð 20%				1.795.000 kr.
Umsjón og eftirlit				800.000 kr.
Heildarkostnaður vegna viðgerða				11.570.000 kr.

Þegar hlutaviðgerð er lokið verður að huga strax að útboði á þakviðgerðum sem standa út af.

Öll verð eru með virðisaukaskatti og eru fengi úr sambærilegum verkum, frá byrgjum eða úr opinberum verðbönkum.