Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík, 2. nóvember 2021
USK2021100094
4.5

Borgarráð

Ástandsúttektir á húsnæði leikskóla, grunnskóla og frístundar.

Lagðar eru fram til kynningar í borgarráði skýrslur vegna ástandsúttekta á húsnæði leikskóla, grunnskóla og frístundar í eigu Reykjavíkurborgar sem hófst í febrúar 2020. Um er að ræða alls 136 fasteignir. Markmið úttektanna er að fá fram heildarmynd af ástandi fasteignanna og að safna saman upplýsingum til notkunar við gerð viðhaldsáætlana og forgangsröðunar verkefna. Ástandsskýrslur leggja grunn að þeirri áætlanagerð sem framundan er varðandi viðhald viðkomandi fasteigna. Nú er þegar farið að vinna eftir niðurstöðum ástandsúttektanna en með heildarframlagningu þeirra er verið að búa til umgjörð um viðhaldsmálin í heild sinni.

Greinargerð:

Skrifstofa framkvæmda og viðhalds (SFV) á umhverfis- og skipulagssviði ber ábyrgð á viðhaldframkvæmdunum en eignaskrifstofa á fjármála- og áhættustýringasviði fer með eigendafyrirsvar. Áhersla verði lögð á notendasamráð við gerð viðhaldsáætlana næstu ára. Ástandsskýrslurnar verða m.a. sendar til kynningar og umsagnar samkvæmt samskiptaáætlun, m.a. hjá skóla- og frístundasviði. Einnig til stjórnenda viðkomandi fasteigna og skólaráða til skoðunar og umsagnar. Samskiptateymi á SBB veiti SFV aðstoð við gerð samskiptaáætlunar.

Samhliða því að ástandsúttektirnar verði lagðar fyrir borgarráð til kynningar verði jafnframt lögð fram tillaga um að ráðist verði í kraftmikið og aukið viðhalds á næstu 5-7 árum á húsnæði leikskóla, grunnskóla og frístundar með árlegri endurskoðun á forgangsröðun, umfangi og fjárþörf.

Í desember 2019 var boðin út vinna við að gera ástandsúttektir á þeim fasteignum Reykjavíkurborgar sem hýsa grunnskóla, leikskóla og frístundaheimili. Ráðgjöf við undirbúning og gerð útboðsgagna var frá Eflu verkfræðistofu. Gerðar voru sérstakar kröfur um hæfi og reynslu skoðunaraðila í viðhaldi bygginga, rakamælingum, loftmagnsmælingar og hljóðvistarskoðun. Verkefnið var boðið út í fjórum útboðum þar sem að hvert útboð náði yfir tvö til þrjú hverfi borgarinnar. Tilboð voru opnuð í lok janúar 2020. Samið var við Valsberg ráðgjöf og þjónustu ehf í þremur útboðum og Mannvit verkfræðistofu hf í einu útboði. Vinna við úttektir hófst í byrjun febrúar 2020 og var áætlað að þeim yrði lokið 10. maí sama ár. Vegna heimsfaraldurs Covid-19 urðu nokkrar tafir á vinnu við úttektir.

Markmið úttektanna er til að fá fram heildarmynd af ástandi fasteignanna og að safna saman

upplýsingum til notkunar við gerð viðhaldsáætlana og forgangsröðun verkefna.

Skoðunaraðilar skipulögðu heimsóknir í fasteignir í samráði við notendur þeirra. Notendur fylltu út athugasemdalista um fasteignina áður en ástandsúttekt átti sér stað. Skoðun og skráning athugasemda var gerð í sérstöku úttektarkerfi Ajour.

Um var að ræða sjónskoðun og voru byggingarhlutar ekki opnaðir við úttektina, en þar sem ástæða þótti til þess að opna byggingahluta var það skráð sérstaklega.

Alls voru 136 eignir teknar til ástandsúttekta innan- og utanhúss (ekki lóðir) ásamt því að framkvæmdar voru rakamælingar innanhúss, loftgæðaskoðun, hljóðvistarskoðun. Allar skráningar úr úttektunum voru skráðar í rafrænan gagnagrunn til frekari úrvinnslu.

Forgangsröðun við skoðun er eftirfarandi:

- Öryggismál
- Rakamál
- Ytra byrði, klæðning, þök og gluggar
- Loftræsing, uppfærsla/endurbætur
- Innivist, hljóðvist, ljósvist ofl.
- Aðgengismál

Ekki voru gerðar sérstaklega úttektir á eldvarnamálum, rafkerfum, lögnum og loftræsilögnum. Þær úttektir fara fram með reglubundnu eftirliti samkvæmt þjónustusamningum. Þá voru ræstingar og öryggismál yfirfarin með notendum.

Afurð úttektanna er tvíþætt. Annarsvegar rafrænn gagnagrunnur sem inniheldur vinnugögn til frekari úrvinnslu yfir þær skráningar sem gerðar voru í hverri fasteign. Sá grunnur er nú þegar nýttur vegna viðhaldsvinnu og áætlanagerðar. Hins vegar er um að ræða textaskýrslur fyrir hverja byggingu þar sem lagt er mat á heildarástand hverrar fasteignar. Skýrslurnar lýsa ástandi fasteignanna á skoðunardegi, að mati skoðunaraðila.

Húsnæði leikskóla, grunnskóla og frístundar í eigu Reykjavíkurborgar er alls rúmlega 265 þúsund fermetrar að stærð og dreifist á 136 eignir. Veginn meðalaldur húsnæðisins samkvæmt fasteignaskrá er nú um 45 ár og eðlilega mishár eftir hverfum. Heildarniðurstaða úttekta er sú að þrátt fyrir að viðhaldsfé til fasteigna leikskóla, grunnskóla og frístundar hafi verði hafi verið aukið umtalsvert undanfarin ár þá er nú til staðar uppsöfnuð viðhaldsþörf fasteignanna.

Ámundi Brynjólfsson,
skrifstofustjóri framkvæmda og viðhalds

Hjálagt:
- Ástandsskýrslur (textaskýrslur)

Ástandsúttektir á fasteignum SFS

EFNISYFIRLIT

VESTURBÆR 1
ÆGISBORG 1
DRAFNARSTEINN 8
FROSTASKJÓL 6 17
GRÆNABORG 22
GRANDABORG 28
GRANDASKÓLI-UNDRALAND 34
GRANDASKÓLI 40
GULLBORG 44
HAGABORG 50
HAGASKÓLI OG ÍÞRÓTTAHÚS 56
MELASKÓLI 62
ÖLDUKOT 68
SÆBORG 75
HOFIÐ 81
VESTURBÆJARSKÓLI 87
VESTURBORG 92
SKÝJABORGIR 99
MIÐBÆR 106
AUSTURBÆJARSKÓLI 106
LAUFÁSBORG 114
MIÐBORG 121
TJARNARBORG 130
HLÍÐAR 106
BJARTAHLÍÐ 136
BRÚARSKÓLI 144
GULAHLÍÐ 151
HÁTEIGSSKÓLI 158
HLÍÐ 165
HLÍÐASKÓLI 173
ÍSAKSSKÓLI 182
KLAMBRAR 189
NÓABORG 194
SÓLBORG 199
STAKKABORG OG STAKKAKOT 205
LAUGARDALUR, HÁALEITI OG BÚSTAÐIR 213
HÁALEITISSKÓLI, ÁLFTAMÝRARSKÓLI 213
LAUGARLÆKJASKÓLI 215
LAUGARNESSKÓLI 217
LANGHOLTSSKÓLI 219
VOGASKÓLI 221
HÁLEITISSKÓLI, HVASSALEITI 223
BREIÐAGERÐISSKÓLI 225
RÉTTARHOLTSSKÓLI 227
FOSSVOGSSKÓLI 229
MÚLABORG 231
LAUGASÓL, LÆKJABORG 232
LAUGASÓL, LAUGARBORG 233
SUNNUÁS, HLÍÐARENDI 235
SUNNUÁS, ÁSBORG 236
BRÁKABORG 238
LANGHOLT, HOLTABORG 240
LANGHOLT, SUNNUBORG 241
STEINAHLÍÐ 242
STEINAHLÍÐ II 243
STEINAHLÍÐ III 244
AUSTURBORG 245
GARÐABORG 246
VINAGERÐI 248
FURUBORG 250
KVISTABORG 251
HOF 252
JÖRFI 253

ÁLFTABORG 254
SKÓGARBORG 255
ASKJA 256
ÁLFTABÆR 258
TÓNABÆR 259
LAUGASEL 260
ÞRÓTTHEIMAR 262
SÓLBÚAR 264
DALHEIMAR 266
BREIÐHOLT 267
BAKKABORG 267
BORG - ARNARBORG 273
BORG - FÁLKABORG 280
BREIÐHOLTSSKÓLI 286
FELLASKÓLI 295
HÁLSABORG 304
HELLIRINN 310
HÓLABORG 316
HÓLABREKKUSKÓLI 322
HRAUNBORG 331
HRAUNHEIMAR 337
HUNDRAÐ&ELLEFU 342
JÖKLABORG 348
LITLA HOLT 354
ÖLDUSELSSKÓLI 359
ÖSP 368
REGNBOGINN 373
SELJABORG 379
SELJAKOT 385
SELJASKÓLI 391
STÓRA HOLT 398
SUÐURBORG 404
ÁRBÆR 410
ÁRBÆJARSKÓLI 410
ÁRBORG 418
ÁRSEL 424
ÁRTÚNSSKÓLI - KVARNABORG 434
ÁRTÚNSSKÓLI 438
BLÁSALIR 446
HEIÐARBORG 452
NORÐLINGASKÓLI 458
RAUÐABORG 465
RAUÐHÓLL 471
ROFABORG 478
SELÁSSKÓLI 483
GRAFARVOGUR 490
BREKKUBORG 490
ENGJABORG 496
FÍFUBORG 501
FOLDASKÓLI 507
FUNABORG 515
HAMRASKÓLI 520
HULDUHEIMAR 526
HÚSASKÓLI 532
KELDUSKÓLI 539
KLETTABORG 545
LAUFSKÁLAR 551
LYNGHEIMAR 557
NES-BAKKI 563
NES-HAMAR 569
RIMASKÓLI 574
SJÓNARHÓLL 582
SUNNUFOLD-FROSTI 588
SUNNUFOLD LOGI 594
VÆTTABORGIR-BORGIR 600

VÆTTABORGIR-ENGI 606
KJALANES 613
BERG 613
KLÉBERGSSKÓLI 619
GRAFARHOLT-ÚLFARSÁRDALUR 628
FÓKUS OG STJÖRNULAND 628
GEISLABAUGUR 634
INGUNNARSKÓLI 640
MARÍUBORG 648
REYNISHOLT 654
SÆMUNDARSKÓLI 660
FÆRANLEGAR KENNSLUSTOFUR 667
HV1 - SELIÐ 667
HV2 - LINDARGATA 51 673
HV2 - DRAUMALAND 678
HV3 - ELDFLAUGIN 683
HV6 - BAKKASEL 687
HV8 - TÍGRISBÆR 693
HV10 - FJÓSIÐ 698



Ægisborg - Vesturbæ

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	5/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Ægisborg ásamt færanlegum kennslustofum
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	07/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – leikskóli:

Innréttingar og hurðir: Innréttingar eru orðnar slitnar og sumar metnar ónýtar, einkum á deildum og þarfnast viðhalds og endurnýjunar á næstu árum. Sjá nánar í skoðunarskýrslu. Hurðir eru flestar mjög slitnar, hafa áður verið málaðar og farnar að láta verulega á sjá. Mælt er með að endurnýja hurðir á göngum og inn á deildir. Sólbekkir eru slitnir og þarf að slípa upp og lakka á öllum deildum. Hugsanlega þarf að skipta út þeim sólbekkjum sem eru verst farnir.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir þarfnast málunar á gögnum. Deildir þarf að mála á næstu 2-3 árum. Loft eru almennt í lagi.

Gólfefni: Flísar í fataklefum eru orðnar slitnar og sprungnar, fúgur slitnar og gólfflötur erfiður í þrifum. Mælt er með að endurnýja gólfefni á næstu árum. Gólfdúkur þarfnast lagfæringa í eldhúsi. Dúkar á deildum eru metnir í lagi.

Hljóðvist: Engar athugasemdir voru gerðar við hljóðvist frá notendum. Mat hljóðverkfræðings er að hljóðvist sé almennt viðundandi að undanskildum hljóðleka á milli rýma vegna uppbyggingar milliveggja. Einnig eru hurðir ekki nægilega hljóðeinangraðar.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Þrífa þarf ristar loftræstikerfis, en notendur nefna að vanti fjármagn til viðhaldsræstingar á hverju ári. Þrifum var ábótavant á gólfi í búri eldhúss.

Annað: Gólfniðurfall er án lyktarloku á salerni og veldur skólplykt, mælt er með að yfirfara önnur niðurföll og koma fyrir niðurfalli með loku.

Utanhúss:

Gluggar: Í lagi, nýlega viðgert og málað.

Utanhússklæðning: Í lagi, nýlega viðgert og málað. Ein smávægileg skemmd á vesturhlið.

Þak: Nýlega endurnýjað og er í lagi.

Inngangar og hurðir: Metið í lagi.

Áríðandi viðhald:

1. Sjá skráningar rakaskimunar.
2. Laga gólfniðurföll á salernum deilda.

Ástandslýsing – almennt frh.

Innanhúss – Færanlegar kennslustofur

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru flestar orðnar verulega slitnar og höggnar. Mælt er með endurnýjun hurða. Innréttingar mjög slitnar og metið ónýtt í syðri hluta.

Yfirborð lofta og veggja: Almennt í lagi, þarfnast málunar á næstu árum.

Gólfefni: Gólfdúkur er orðinn talsvert slitinn og skemmdur, sjá má víða lista sem eru farnir að losna og dúkur farinn að rifna í sundur á nokkrum stöðum. Dúk þarf að endurnýja.

Hljóðvist: Hljóðvist ásættanleg með gataplötum. Er í lagi á deildum en mjög hljóðbært frá deild inn í starfsmannarými.

Salerni og votrými: Metið í lagi.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Metið í lagi á skoðunardag, sjá nánar í kafla leikskóla.

Annað: Ekkert skráð.

Utanhúss – Færanlegar kennslustofur:

Gluggar: Í lagi, nýlega málað og lagfært

Utanhússklæðning: Í lagi, nýlega málað og lagfært

Þak: Í lagi.

Inngangar og hurðir: Í viðunandi lagi en mælt með léttri yfirferð á þéttingum.

Áríðandi viðhald: Ekkert skráð.

Rakaskimun

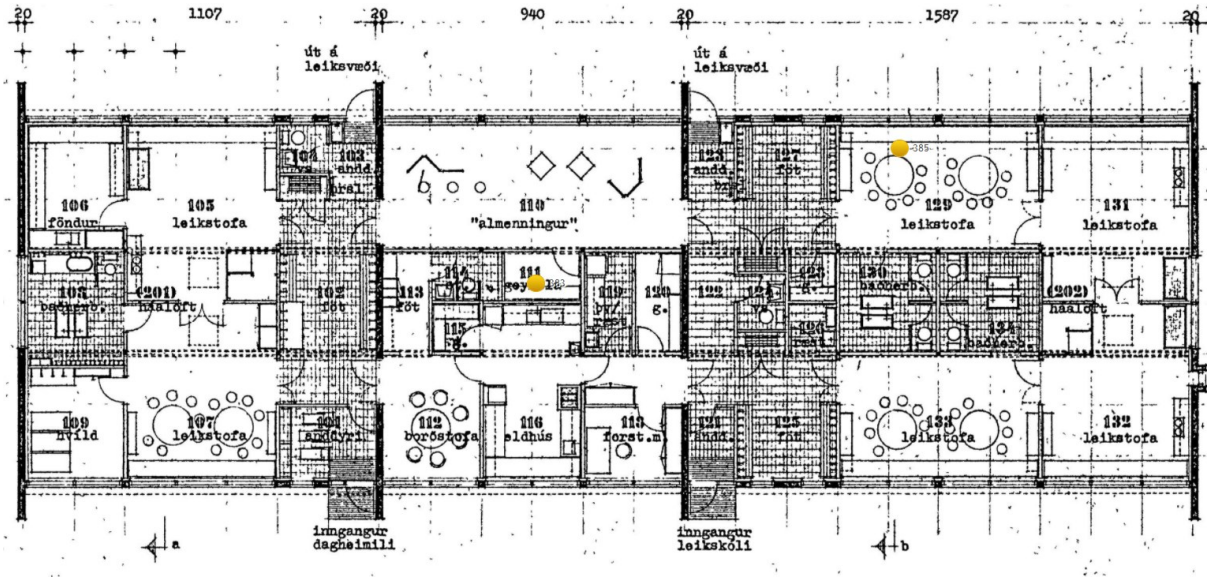
Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á tveimur stöðum.

Leikskóli:

Skráning nr. 383: Fúkkalykt í rýminu og gamlir lekataumar. Þarfnast nánari skoðunar.

Skráning nr. 385: Mælt eftir raka þar sem dúkur hefur bólgnað, en ekki raki til staðar á skoðunardegi. Mælt með að fylgjast með og mæla aftur.



Mynd 1 Skráningar vegna rakaskimunar.

Færanlegar kennslustofur:

Ekkert rakavandamál sást við skoðun.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Leikskóli: Í húsnæðinu er almennt loftun um opnanleg fög en vélræn loftræsing er á salernum í miðrýmum og í eldhúsi. Á salernum í sitthvorum enda húsnæðis er aðeins loftun um opnanleg fög sem er ekki æskilegt að mati skoðunarmanns, þar sem ekki er hægt að tryggja jöfn loftskipti og ólykt kann að leita inn á deildir. Á salernum deilda í miðrými er til staðar vélræn loftræsing en er ekki virk, sem þarf að lagfæra. Einnig er útsog afkasta lítið fyrir salerni í leikskóla sem er í mikilli notkun yfir daginn. Það er mat skoðunarmanns að núverandi loftræsikerfi anni ekki lágmarks loftskiptum, væri það virkt.

Mælt er með að framkvæma mælingar á Co2 styrk, hita og raka yfir a.m.k. 5 kennsludaga þegar búið er að virkja kerfi.

Færanlegar kennslustofur:

Loftun aðeins um opnanleg fög nema á salerni, hægt að gegnumtrekkja og loftskipti almennt í lagi á deildum og salerni. Í vinnuaðstöðu kennara er aðeins eitt opnanlegt fag loftskipti ekki nægjanleg, opna þarf úti hurð til að ná loftun, sem telst ekki ásættanlegt.



Drafnarsteinn - Vesturbæ

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	9/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Drafnarsteinn - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	07/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri og Aðstoðarleikskólastjóri.

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Drafnarborg:

Innréttingar og hurðir: Innréttingar eru orðnar slitnar og þarfnast viðhalds á næstu árum. Hurðir eru flestar mjög slitnar, hafa áður verið málaðar og farnar að láta verulega á sjá. Mælt er með að endurnýja þær hurðir á göngum og inná deildir, eða gera upp eftir því sem talið eiga við.

Yfirborð lofta og veggja: Loft almennt í lagi. Veggir þarfnast málunar í merktum rýmum í skráningarskýrslu. Önnur rými voru metin í lagi, en þarfnast málunar á næstu 3-4 árum.

Gólfefni: Gólfdúkur er slitinn og skemmdir á stöku svæðum, en ekki talið að þurfi að endurnýja í heild fyrr en eftir 5 -7 ár. Gera þarf við þar sem skemmdir eru. Í sal þar sem eru flísar þarf að steypa í gat og lagfæra flísalögn.

Hljóðvist: Á deildum er búið að koma fyrir hljóðísogsflekum í loft og er hljóðdempun í lagi. Á milli deilda er mikill hljóðleki um tvöfaldar hurðir.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Metið í lagi á skoðunardegi. En ekki sérstök viðhaldsþrif aðkeypt.

Annað: Gluggar þarfnast lagfæringa innanhúss, sjá má rakaskemmdir víða við opnanleg fög. Samkvæmt aðstoðarleikstjóra er aspest í hluta innveggja. Ekki var hægt að rannsaka það við skoðun og þarf að kanna það nánar. Mælt er með að hafa varann á sé verið að vinna að breytingum innanhúss.

Utanhúss – Drafnarborg:

Gluggar: Gluggar nýlega málaðir og eru í lagi að sjá utanhúss.

Utanhússklæðning: Nýlega málað og að mestu í lagi, að eins smávægilegar skemmdir á báru.

Þak: Sjá má ryðmyndun í skrúfum/neglingu þakjárns og þarf að mála þak á næstu árum.

Inngangar og hurðir: Hurðir eru í sæmilegu lagi en þarfnast yfirferðar og smávægilegra lagfæringa og málunar að innan.

Áríðandi viðhald:

1. Laga þarf skógrindur í fataklefum þannig að yngstu börn geti ekki fest fætur í þeim og slasast.

Ástandslýsing – almennt frh.

Innanhúss – Dvergasteinn

Innréttingar og hurðir: Innihurðir almennt í lagi nema, brunahurðir virka ekki sem skildi og þarf að laga segla, lokast ekki eða standa á sér. Innréttingar eru almennt í viðunandi ástandi og þarfnast aðeins minniháttar tilfallandi viðhalds. Innréttingar á salerni slitnar orðnar slitnar og þarfnast viðhalds.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir þarfnast málunar. Aðallega sléttir veggir tengibygginga og við glugga, þarfnast málunar í anddyri á næstu árum.

Gólfefni: Almennt í lagi.

Hljóðvist: Er í lagi á deildum og á gangi. Hljóðísog vantar loft eldhúss og þar af leiðandi ábótavant.

Salerni og votrými: Innréttingar á salerni slitnar orðnar slitnar og þarfnast viðhalds.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Metið í lagi á skoðunardag.

Annað: Geymsluloft í listasmiðju er ekki vel aðgengilegt og ekki æskilegur til fyrir geymslu þungra hluta. Þarfnast skoðunar vinnueftirlits.

Utanhúss – Dvergasteinn

Gluggar: Lagfæra þarf glugga þar sem brotið er upp úr festingum fyrir læsingar (innanhúss). Utanhúss í lagi.

Utanhússklæðning: Timburklæðning í lagi, málun í góðu ástandi.

Þak: Þakjárn almennt í lagi, þarf að lagfæra við þakblásara ofan eldhúss. Einnig þarf að endurnýja þakrennur á 3 stöðum. Sjá nánari staðsetningar í skráningarskýrslu.

Inngangar og hurðir: Hurðir í aðalinngangi og tvöföld hurð í anddyri lokast illa, slagjárn ryðguð og stöm, hurðir eru undnar og farnar að síga. Hurðirnar þarfnast viðgerða sem fyrst.

Áríðandi viðhald:

1. Gera þarf við inngangshurðir.
2. Brunahurðir virka ekki sem skildi og þarf að laga segla, lokast ekki eða standa á sér.

Ástandslýsing – almennt frh.

Hér er um að ræða bráðabirgðarhúsnæði í færanlegum kennslustofum. Ekki eru til grunnmyndir af húsnæðinu og því skráningar merktar inn á afstöðumynd Dvergasteins.

Innanhúss – Færanlegar kennslustofur

Innréttingar og hurðir: Slitnar og þarf að lagfæra. Gera við skemmdir á hurðum og körmum og mála. Fastar innréttingar farnar að láta á sjá og þarfnast minniháttar tilfallandi viðhalds.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir þarfnast málunar og lagfæringa á þeim svæðum sem mest álag er. Höggskemmdir eru í veggjum sem þarf að lagfæra fyrir málun.

Gólfefni: Dúkur í anddyri er metinn í lagi, en komið er slit í dúka inn á deildum. Ástand dúka er metið viðunandi en þarfnast lagfæringa á næstu árum.

Hljóðvist: Hljóðísogsplötur eru í loftum og hljóðvist almennt metin viðunandi.

Salerni og votrými: Innréttingar á salernum eru orðnar slitnar og illa farnar, þarfnast endurnýjunar.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Metið í lagi á skoðunardag.

Annað: Lóð umhverfis húsið er ósnyrtileg.

Utanhúss – Færanlegar kennslustofur

Gluggar: Þarfnast allir málunar og sumir viðgerða. Gluggi við inngang þarf að lagfæra svo verið ekki frekari skemmdir.

Utanhússklæðning:

Þak: Komið er ryð í brúnir þakjárns við rennur, þak þarfnast málunar. Þó kann að reynast hagkvæmara til lengri tíma litið að endurnýja þakjárnið.

Inngangar og hurðir: Inngangshurð er farin að síga á lömum, er undin og þarfnast viðhalds.

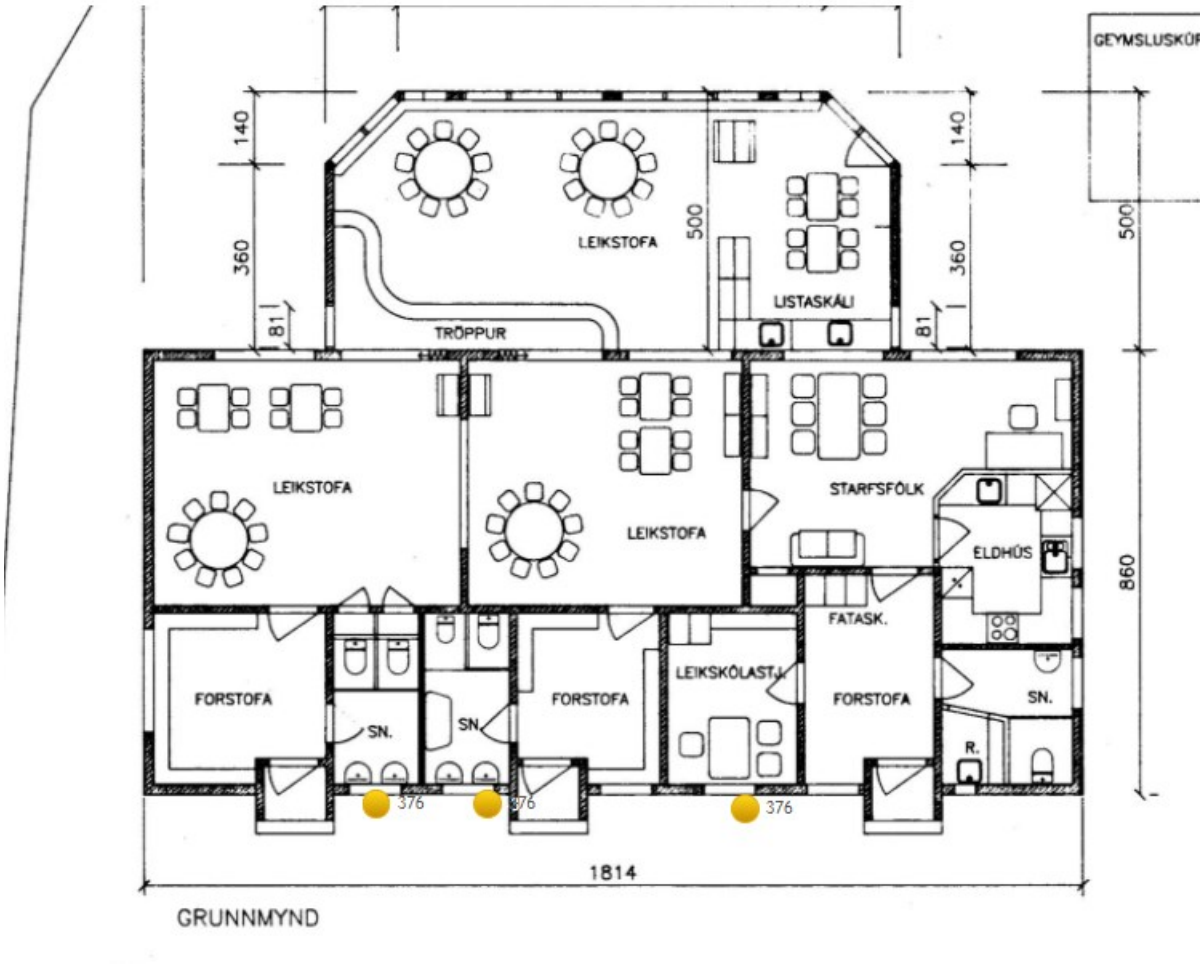
Áríðandi viðhald: Gera þarf við glugga sem er orðin verulega skemmdur vegna fúa, svo verði ekki frekari skemmdir og fari að leka.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar Drafnarborg: Ein skráning var gerð við rakaskimun

Skráning nr. 376: Rakaskemmdir í gluggum en ekki merki um viðvarandi leka, en þarf að hreinsa upp, lagfæra gluggaviði og mála.



Mynd 1 Skráningar vegna rakaskimunar, Drafnarborg.

Niðurstaða rakaskimunar Dvergasteinn: Engin skráning gerð rakaskimun. Ekkert frávik sýnilegt við skoðun.

Færanlegar kennslustofur: Engin skráning gerð rakaskimun. Ekkert frávik sýnilegt við skoðun.

Athugið þó að ekki hafi verið skráð frávik á skoðunardegi, geta rakavandamál komið fram síðar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Drafnarborg: Loftræsting er almennt um opnanleg fög deildum. Ekki er ferskloftun að miðrými skólans, hvorki vélrænt né opnanlegt fag. Nema yfir í aðliggjandi rými. Mælt með að setja loftræstikerfi. Þarfnast nánari skoðunar hönnuða fyrir ákvörðun á stærð og gerð kerfis. Á salernum er vélrænt útsog og opnanleg fög til loftunar, loftskipti er metin í lagi þar.

Dvergasteinn:

Í húsnæðinu er almennt loftun um opnanleg fög en vélræn loftræsing er aðeins í eldhúsi. Á salernum eru loftskipti ekki fullnægjandi, opnaleg fög stór. En mælt með vélrænu útsogi til að lofta af salernum og að lykt leiti ekki inn á deildina.

Færanlegar kennslustofur:

Loftun aðeins um opnanleg fög í húsnæðinu, hægt að gegnumtrekkja og loftskipti almennt í lagi á deildum. Salerni eru með opnanlegu fagi, mælt er með að hafa vélrænt útsog frá salernum til að tryggja jöfn loftskipti svo lykt leiti ekki inn á deildir.



Frostaskjól 6 – Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Mannvirkjalausnir 2021 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HÁ
Dagsetning útgáfu:	03/03/2021
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Frostaskjól 6 – Frístundaheimili
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	29/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Forstöðumaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing – Frostaskjól 6

Ástandslýsingin nær til Frostaskjóls 6 ásamt færanlegs húsnæðis á lóð.

Innanhúss - Frostaskjól 6

Innréttingar og hurðir: Víða slitnar og farnar að láta á sjá, þarfnast lagfæringa og einhverjum tilvikum þarf að endurnýja hurðir.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð veggja almennt í lagi, stöku skemmdir þarfnast lagfæringa. Mála þarf innveggi í flestum rýmum. Loftaklæðningar almennt í lagi.

Gólfefni: Parket í íþróttasal er orðið slitið og mælt með endurnýjun. Steinteppi í sal er í lagi að mestu en gera þarf við sprungur.

Hljóðvist: Gerðar eru eftirfarandi athugasemdir við hljóðvist:

- Salur: Búið er að setja upp hljóðísogsplötur en notendur upplifa enn slæma hljóðvist.
- Anddyri: Hljóðvist ófullnægjandi, ísogsfletir ekki fullnægjandi. Þarf að skipta í 40mm steinull á vegg og loft.
- Íþróttasalur á neðri hæð: Hljóðvist ófullnægjandi og núverarandi hljóðvistarlausnir ekki nægilega góðar til að draga úr ómtíma.
- Íþróttasalur á efri hæð: Hljóðvist ófullnægjandi og engar hljóðísogslausnir til staðar.

Lagt er til að gera nánari mælingar á ómtíma í framangreindum rýmum og meta þörf á umfangi aðgerða til að bæta hljóðvist.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ræsting almennt í lagi við skoðun. Mælt er með að djúphreinsa steinteppi

Salerni og votrými: Salernisaðstaða er heilt yfir í slæmu ástandi og þarfnast salerni heildar endurnýjunar, þar sem innréttingar, búnaður og gólfefni er í slæmu ástandi.

Annað: Afar slæma lykt leggur í anddyri frá niðurfalli í inntaksrými, var sent til afgreiðslu strax eftir skoðun.

Utanhúss - Frostaskjól 6

ATH viðhald utanhúss er á ábyrgð leigusala.

Gluggar: Allir gluggar þarfnast málunar og hluti þarfnast viðgerða. Yfirfara þarf öll opnanleg fög.

Utanhússklæðning: Báruklæðning er farin að láta á sjá og þarfnast viðhalds, sjá má mikla ryðtauma frá þaki og mikið um skemmdar plötur í klæðningu.

Þak: Þakjárn er ónýtt og rennur þarfnast endurnýjunar.

Inngangar og hurðir: Útihurðar þarfnast viðhalds, eru slitnar og óþéttar, þarfnast uppgerðar eða endurnýjunar. Hurð í flóttaleið í sal þarf að lagfæra.

Áríðandi viðhald: Lagfæra niðurfall inntaksrými.

Ástandslýsing – Færanlegt húsnæði

Færanlegt húsnæði á lóð:

Húsnæðið er heilt yfir í góðu ástandi að utan sem innan. Aðeins eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

2 Nýjustu húsin: Endurnýja þarf dúk i anddyri barna. Milli húsa 3 og 4.

Eldri hús: Endurnýja þarf dúka í salernum og anddyrum. Mála þarf anddyri.

Loftgæði og hljóðvist metin í lagi.

Rakaskimun – Frostaskjól 6

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Engin frávik voru sjáanleg við rakaskimun.

Loftgæðamælingar – Frostaskjól 6

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Í íþróttasal á efri hæð hafa notendur upplifað afar slæm loftgæði, það má rekja til slæmrar virkni á loftræstikerfum. Einnig er hæðar ekki með loftræstingu. Annarstaðar er loftræsting í lagi að mati notenda.

Á efri hæð eru loftskipti ekki fullnægjandi, útsog virkar illa. Kerfi orðið gamalt og þarfnast skoðunar og stillingar. Hitastig ójafnt verður mjög kalt. Einnig þarf að koma fyrir loftræstingu á lofti fyrr framan íþróttasal.



Grænaborg – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	9/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Grænaborg
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	23/06/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – leikskóli:

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru flestar orðnar slitnar, brotið upp úr plastlögn á hornum og karmar rispaðir. Búnaður hurða er almennt í lagi. Mælt er með að lagfæra núverandi hurðir og mála karma. Innréttingar á deildum slitnar en að mestu í lagi, þarfnast minniháttar viðhalds.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir þarfnast málunar á næstu árum, almennt.

Gólfefni: Gólfdúkar eru orðnir verulega slitnir á deildum og þarfnast endurnýjunar. Sjá nánar skoðunarskýrslu fyrir staðsetningu rýma.

Hljóðvist: Hljóðvist almennt viðunandi í skólanum, en talsverður hljóðleki er milli rýma hljóðeinangrun er ekki nægilega góð vegna uppbyggingar veggja og hurðir eru án felliþröskulda.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Viðhaldsþrifum er sinnt árlega en komið á tíma við skoðun. Víða ryk yfir seilingarhæð.

Salerni og votrými: Innréttingar á salernum eru orðnar slitnar, einnig hefur heilbrigðiseftirlitið gert athugasemdir við aðstöðuna að sögn leikskólastjóra.

Annað: Glugga þarf að lagfæra víða innanhúss, gera við krækjur og stormjárn. Einnig þarf að mála glugga að innan víða í eldri hluta skólans.

Tvö rými í húsnæðinu eru ekki samkvæmt teikningu. Sjá skráningarskýrslu.

Utanhúss:

Gluggar: Málun glugga í viðunandi lagi, en gluggajárn á opnanlegum fögum farin að ryðga umtalsvert á mörgum fögum eða vantar á suður og vesturhlið. Ekki vart við fúa í gluggaviðum, aðeins stöku skemmdir. Skipta þarf um þrjú móðugler á suðurhlið.

Utanhússklæðning: Málun steins í lagi og hraunað yfirborð almennt í lagi.

Þak: Þakjárn er almennt í lagi að undanskildri skemmd á norðurhlið eftir snjóruðningstæki. Mælt er með að endurnýja þar sem skemmdir eru í trapizuklæðningu.

Inngangar og hurðir: Hurðir á vestur og norðurhlið þarfnast lagfæringa. Hurð á norður hlið er ekki hægt að gagna þar sem ekki er hægt að loka henni með góðu móti. Sjá nánar í skráningarskýrslu.

Áríðandi viðhald:

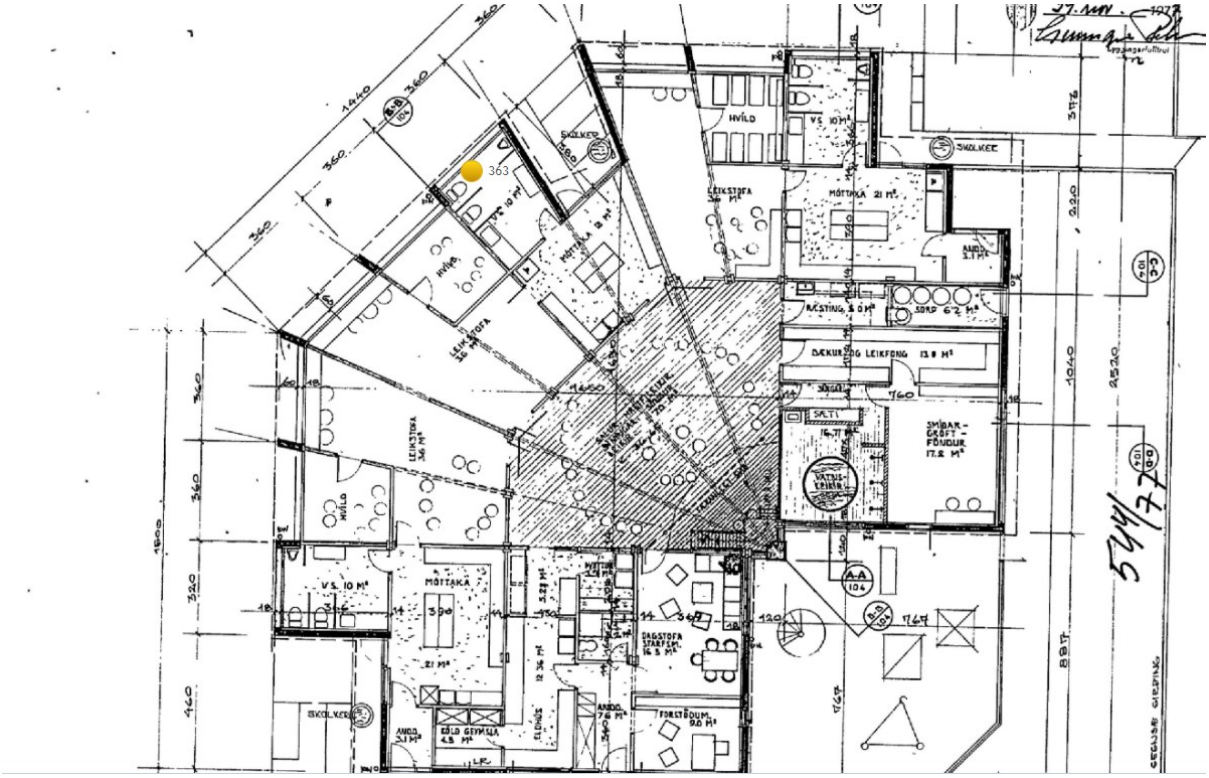
1. Sjá skráningar rakaskimunar.
2. Hurð á norðurhlið þarf að endurnýja/lagfæra.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á einum stað.

Skráning nr. 363: Orðið vart við leka með útvegg, ekki merki um viðvarandi raka né mældist hækkun á raka í veggnum við skoðun. Lekið hefur með bolta í vegg. Þarfnast nánari skoðunar og þarf að vakta við hvaða aðstæður leki kemur fram.



Mynd 1 Skráningar vegna rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Í eldri hluta skólans eru góð opnanleg fög á deildum ásamt innblástursristum í gólfi. Við skoðun voru loftskipti ekki næg enda ristar fullar af smádóti og ryki. Hægt er að auka loftskipti séu ristar hreinsaðar og hraði aukinn á kerfi eftir þörfum. Salerni eldri hluta eru með opnanlegu fagi, mælt er með að hafa vélrænt útsog frá salernum til að tryggja jöfn loftskipti svo lykt leiti ekki inn á deildir. Einnig vantar vélrænt útsog frá þvottarými.

Í nýrri hluta eru aðeins opnanleg fög á deild þar sem að jafnaði eru 20- 25 manns, loftskipti ófullnægjandi miðað við slíka notkun. Mælt með að bæta við vélrænni loftræsingu til að auka og tryggja jöfn loftskipti. Einnig er ekki vélræn loftræsing af salerni, líkt og í eldri hluta.



Grandaborg - Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	9/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Grandaborg
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	20/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Í eldri hluta eru hurðir orðnar slitnar og þarfnast lagfæringa. Þær sem eru verst farnar er mælt með að skipta út. Yfirfara þarf brunahurðir. Innréttingar almennt í lagi.

Yfirborð lofta og veggja: Almennt í lagi í húsnæðinu, veggir þarfnast málunar á göngum. Blettir á loftaklæðningum í starfsmannarými.

Gólfefni: Dúkar eru í viðunandi lagi, en þarf að laga límingar og suður á listum.

Hljóðvist: Er metin ásættanleg í skólanum í heild, en mælt með að gera mælingar á leikstofu til að meta hver ómtími er á tíðnisviðum 125 - 4000Hz og hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Hljóðeinangrun er ábótavant við skrifstofu leikskólastjóra, mikill hljóðleki er um hurð.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Viðhaldsþrifum er almennt ábótavant, þrif á bakvið og kringum ofna, einnig yfir seilingarhæð, t.a.m. glugga í nýbyggingu.

Annað: Notendur finna fyrir miklum gólfkulda þegar kólnar í veðri, mælt er með að skoða lausnir til að bæta úr því í kjallara. Til skoðunar væri að hækka hitastig í kjallara. Kjallari var ekki skoðaður við úttekt.

Utanhúss:

Gluggar: Gluggar og gler almennt í lagi utanhúss, eitt móðugler í glugga á vestur hlið. Gluggar þarfnast minniháttar lagfæringa þar sem sjá má skemmdir í gluggaviðum.

Utanhússklæðning: Í lagi, þarfnast smávægilegra viðgerða á stöku stað.

Þak: Komið er ryð í þakkant á útbyggðum gluggum og áfellum utanhúss og þarf að skipta út. Einnig þakplötur við loftræstiblásara og þaklúga farið að ryðga, mælt með að skipta út. Sjá nánar skráningarskýrslu í viðhengi.

Inngangar og hurðir: Hurðir í eldri hluta eru slitnar en í lagi, þarf að lagfæra þéttingar.

Áríðandi viðhald:

1. Setja lokun eða vörn á ofnarör á deildum.
2. Yfirfara skráningar rakaskimunar og gera viðeigandi ráðstafanir sjá Rakaskimun.

.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

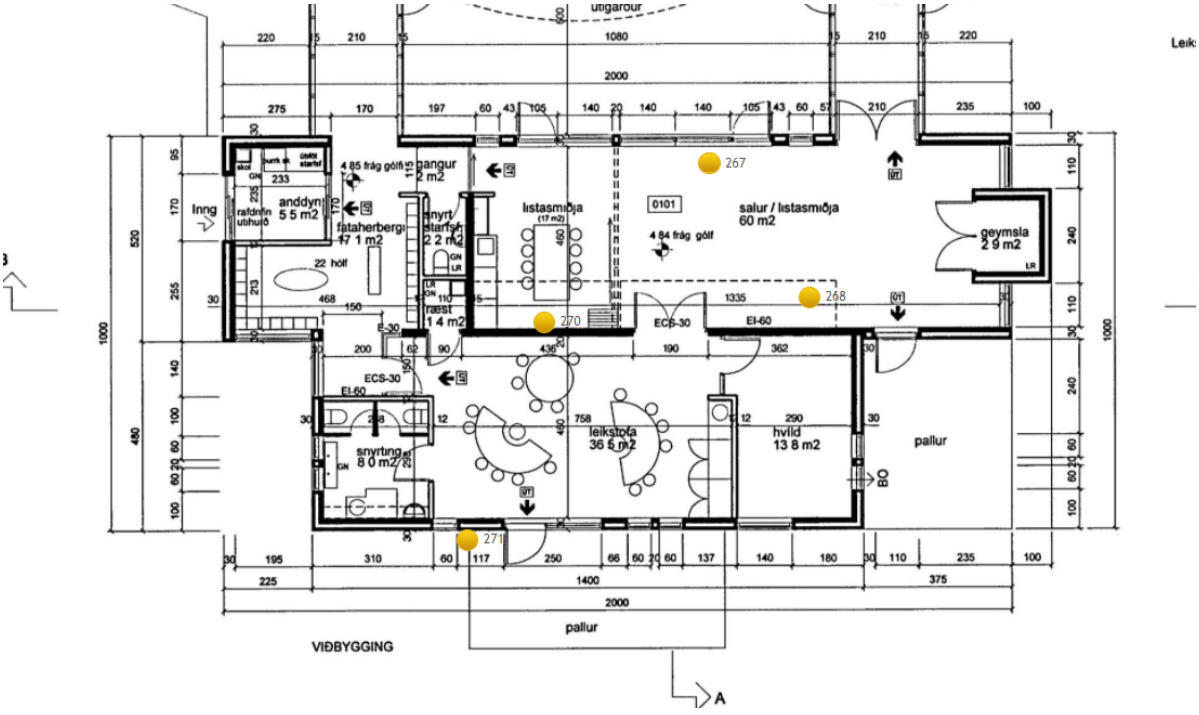
Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika

Skóli: Raki var merktur á fjórum stöðum.

Skráning 267: Hér var leki, búið að laga utanhúss, þarf að laga ummerki innanhúss ef tryggt að hætt sé að leka.

Skráning 268 og 270: Ekki mælt, en ummerki um leka frá þakkglugga þarfnast nánari skoðunar utanhúss, fara yfir þéttingar og frágang.

Skráning 271: Merki eftir leka, frá þaki. Er þurrt núna, þarf að lagfæra rakaummerki.



Mynd 1 Rakaskimun, nýrri hluti Grandaborgar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftskipti eru almennt ásættanleg, þar sem til staðar er vélrænt útsog og fersk loftun er um opnanleg fög.

Loftskiptum er ábótavant á deildum í eldri hluta þar sem loftun er aðeins um lítil opnanleg fög. Vélrænt útsog er af salernum á deildum en loftskipti eru með minnsta móti fyrir salerni, um 2x100mm rör, lykt getur leitað fram á deildina. Í vinnuaðstöðu kennara eru fimm vinnustöðvar í litlu rými og aðeins loftskipti um opnanlegt fag og erfitt að gegnumtrekkja, einnig er hitaálag meira vegna tölvubúnaðar.

Í eldhúsi eru loftskipti í lagi, en gufuháfar ná ekki nægilega fram yfir eldunartæki og uppþvottvél til að fanga gufu sem kemur frá tækjunum.

Í nýrri hluta er ekki útloftun frá útifatageymslu, þar sem blaut föt eru hengd til þerris, mælt er með að setja vélrænt útsog til að auka loftskipti og hjálpa við þurrk.

Mælt er með að koma upp þjónustubók loftræstikerfis þar sem er skráð hvað er sé framkvæmt í hverri þjónustuskoðun, sem og annað viðhald tengt kerfum. Einnig væri æskilegt að þjónustuaðili kanni þörf á stokkahreinsun og setji inn tíðnitöflu fyrir þrif.



Undraland – Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	11/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Grandaskóla – Undraland - Frístundaheimili
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	07/08/2020
Fulltrúi fasteignar:	Forstöðumaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir slitnar og þarfnast yfirferðar og lagfæringa.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir þarfnast málunar í anddyrum og á gangi milli húsa.

Gólfefni: Parket orðið slitið í miðrými og þarfnast endurnýjunar á næstu árum. Dúkar eru heilt yfir í lagi, en þarfnast minniháttar viðgerða á stöku stað.

Hljóðvist: Almennt viðunandi. Mögulegt er að bæta í rýmum að einhverju leiti, en það þarf að greina nánar m.t.t. notkunar rýmis.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ræsting og viðhaldsþrif metin í lagi á skoðunardag.

Salerni og votrými: Almennt í sæmilegu lagi, loftun aðeins um opnanlegt fag, mælt með að hafa vélrænt útsog til að tryggja jöfn loftskipti.

Annað: Gluggar þarfnast málunar og lagfæringa að innan. Í norður hluta þar sem elstu krakkar eru, er komið sig í timburgólf.

Utanhúss

Gluggar: Almennt í lagi utanhúss.

Utanhússklæðning: Almennt í lagi en þarfnast málunar á næstu 4 árum.

Þak: Þakjárn farið að ryðga talsvert og mælt með að skipta um járn á miðju skála og syðri hluta. Annað járn var lagi á norðurhluta, en mælt með að mála þakjárn þar á næstu árum. Skoða þarf frágang á millibyggingu á milli norðurhluta og miðjuskála, þar hefur komið fram leki í anddyri.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðar - í gangi milli húsa verða mjög stífar vegna rakaþennslu á veturna. Þarfnast lagfæringa.

Áríðandi viðhald:

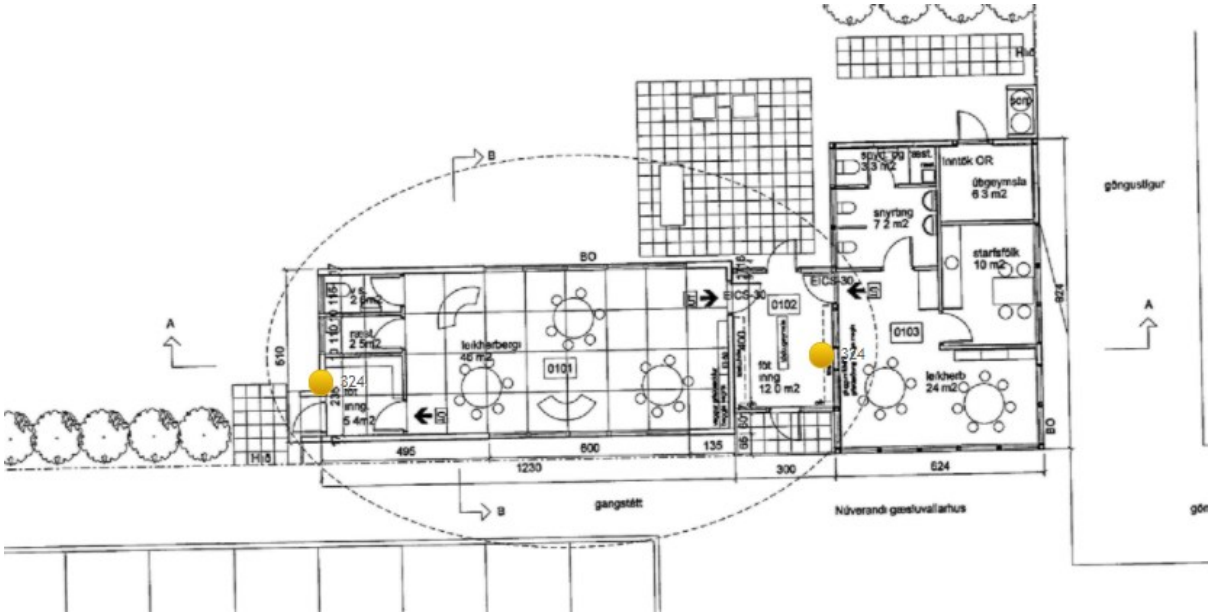
1. Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á tveimur stöðum.

Skráning nr.324: Lekið hefur á milli húsa í anddyrum og þarf að skoða frágang á þaki. Mælt er með að skoða einnig í loft milli húsa að innan.



Mynd 1 Skráning rakaskimunar, 1.hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Aðeins eru opnanleg fög til loftunar, fög eru á tveimur hliðum í flestum íverurýmum og hægt að gegnumtrekkja.

Notendur: Lofskipti í miðrými, verður mjög heitt þegar börn eru mörg að horfa á sjónvarp. Þar er hægt að gegnumtrekkja en annar ekki fullnægjandi loftskiptum þegar eru svo margir í litlu rými og hægt er í veðri.

Almennt eru möguleikar til loftræstingar metnir í lagi, þó er mælt með að vélrænt útsog sé frá salernum og ræstirými.

Upplýsingar

Verk:	Grandaskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	06/03/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður fasteigna

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Skóli - Innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Í eldri hluta eru innréttingar og hurðir almennt í lagi, þarfnast smávægilegra lagfæringa vegna slits. Í nýrri hluta er framangreint metið í lagi.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir og yfirborð lofta almennt í lagi, sjá skoðunarskýrslu fyrir athugasemdir. Í álmu 3 eru víða skemmdir á lofti sem þarfnast lagfæringa.

Gólfefni: Dúkar á gólfum eru almennt í lagi. Gólf í smíðastofu þarf að lagfæra.

Hljóðvist: Íþróttasalur og borðsalur nemendanna er sama rýmið og meðan á borðhaldi stendur er óþolandi hávaði á staðnum. Hávaðinn í íþróttasalnum er ekki viðunandi og þarfnast nánari úttektar og mælinga til ákvörðunar á úrlausn. Hurðir sem opnast inn á eldhússvæðið, þar sem borð og áfastir stólar eru geymd, eru harðar sem snýr inn í íþróttasalinn svo og allir veggir í salnum. Allt þetta þarf nánari athugun með tilliti til úrbóta. Í álmu 2 er truflandi hávaði frá loftræsikerfi sjá nánar í kafla um loftgæðamælingar. Almennt er hljóðvist góð í nýrri hluta skólans, vísað er til skoðunarskýrslu fyrir einstök frávik.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi, viðhalds þrifum sinnt árlega. Reglubundin þrif almennt ásættanleg, skráð var athugasemd við rými ritara þar sem ræstingu var ábótavant.

Annað: Mikið sig er komið fram í stofu 207 og þarfnast nánari skoðunar burðarþolssérfræðings þar sem mikið er af sprungum í múr innan á útvegg og í burðarbita í stofu. Einnig er mikið um sprungna veggi í stofum 104, 108 og víðar, sem þarfnast lagfæringa. Meta þarf hvort sig sé hætt.

Skóli - Utanhúss:

Gluggar: Almennt í lagi, á það við um gamla og nýja hluta skólans. Yfirfara þarf búnað á opnanlegum fögum í eldri hluta. Loftunarristar í nýja hluta standa á sér og eru erfiðar í notkun. Eru yfirleitt lokaðar, mælt með að setja opnanleg fög í stað þeirra.

Utanhússklæðning: Búið að endurnýja steiningu að miklu leiti og ástand gott. Þær hliðar sem eftir eru átti að steina sumarið 2020 og ætti að vera lokið.

Þak: Ástand þaks og þakrenna gott, ekki fyrirsjáanlegt umfangsmikið viðhald.

Inngangar og hurðir: Hurðir í eldri hluta á vestur og austurhlið þarfnast viðhalds, vegna slits og sigs í húsi. Einnig hurðir í aðalinngangi, sjá nánar í skoðunarskýrslu.

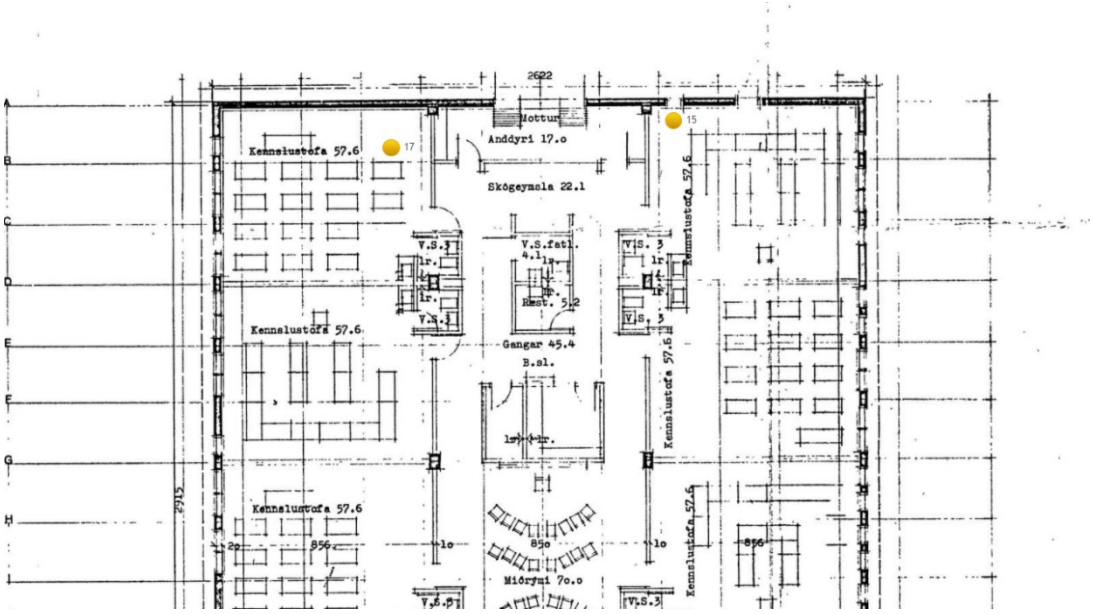
Áríðandi viðhald: Skoðun á stöðum þar sem mældist raki eða merki um leka, sjá kafla um rakaskimun.

Rakaskimun

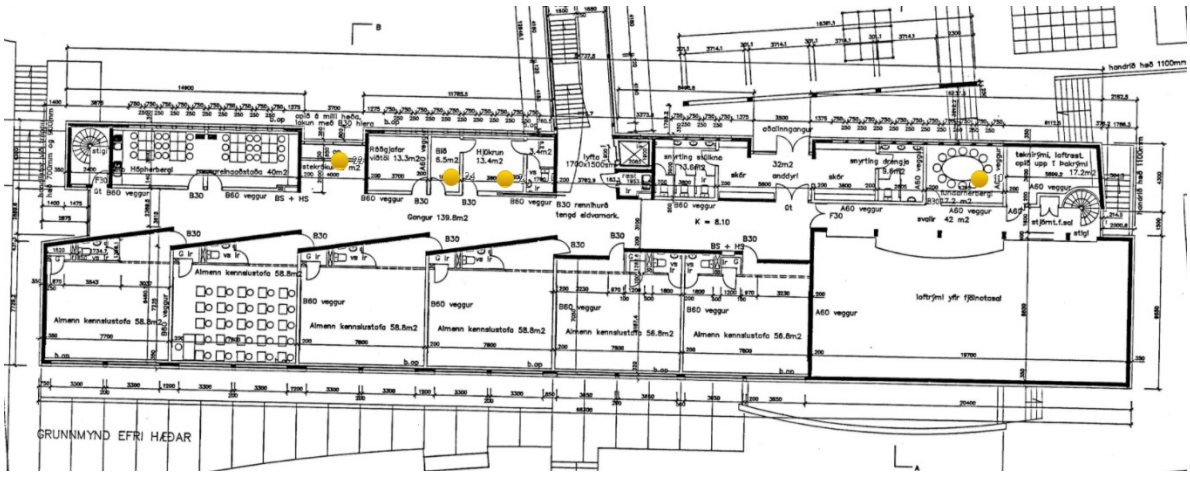
Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika

Raki var merktur á sjö stöðum. Tveir staðir voru í eldri byggingu sem þarfnast nánari skoðunar. Skráningar nr. 15 og 17. Þar mældist hækkun við vatnsinntaksrými í nr. 17. Þar sem athugun nr. 15 er, var vart við þunga lykt, mælt með nánari rannsókn í þessum stofum.



Fimm staðir í nýrri hluta í kjallara og á 1.hæð, þar mældist hækkun og þarf að skoða þéttingar utanhúss ásamt þakfrágang vegna vandamála á 1.hæð, skráningarnr. 10, 21, 22, 24. Í eldhúsi í kjallara var einnig merki um leka í lofti sem þarfnast nánari skoðunar skráningarnr 5.



Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Í eldri hluta eru loftgæði almennt ásættanleg, mikill hávaði er frá kerfi sem verður til þess að lokað er fyrir innblástur sem truflar virkni kerfisins. Stæða er orðin gömul og er ekki með viðunandi hljóðdempun. Mælt er með að skoða nánar forsendur fyrir endurnýjun.

Í kennslustofum nýrri hluta eru loftskipti ekki næg þar sem loftunarristar í gluggum eru yfirleitt fastar og ekki hægt að nýta til loftunar. Mælt er með að útbúa fleiri opnanleg fög á glugga.

Loftgæði slæm í eldhúsi að sögn notenda, þarf að skoða nánar virkni háfa, útsog var lítið við skoðun. Mælt með athugun þjónustuaðila.



Gullborg - Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	4/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Gullborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	15/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Innréttingar í eldhúsi þarfnast endurnýjunar, innréttingar á deildum og fataklefa almennt í lagi og þarfnast minniháttar lagfæringa. Hurðir eru almennt í viðunandi ástandi í skólanum en farnar að láta á sjá á deildum og inn í eldhús, mælt með að mála og lagfæra.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir almennt í lagi, komið að málun í sal að mati skoðunarmanns. Sjá má lekamerki í lofti í sal, þarf að lagfæra en þannig að hljóðísog platna skerðist ekki.

Gólfefni: Almennt í lagi en komið slit í dúka á deildum, þarf að skipta út næstu 3 árum á deild í nýrri hluta og í sal.

Hljóðvist: Er almennt góð í skólanum, við skoðun mátti sjá að gerðar hafa verið umfangsmiklar og góðar úrbætur.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Viðhaldsþrif almennt í lagi við skoðun.

Annað: Mikið sig er komið fram í gólfplötum í sal, þarfnast skoðunar burðarþolssérfræðings. Vandamál vegna jarðsig eru þekkt á svæðinu þar sem skólinn stendur.

Utanhúss:

Gluggar: Útbyggðir gluggar þarfnast viðhalds, skipta þarf um nánast öll hallandi gler vegna móðu. Ganga þarf betur frá hallandi glerjum þar sem ekki hefur verið lokað nægilega við hliðar glerjanna og límingar eyðilagst, þar sem þær þola ekki sólarljós. Einnig þarf að gera við glugga viði og mála á útbyggðum gluggum. Aðrir gluggar eru almennt í lagi en eitt móðugler á viðbyggingu.

Utanhússklæðning: Almennt í lagi, en farið að brotna upp úr vatnsbrettum glugga (marmari) mælt að lagfæra þannig að verði ekki frekari skemmdir eða börnum stafi hætta af.

Þak: Þak metið í lagi, en sjá nánar skráningarskýrslu vegna leka frá þakglugga yfir sal.

Inngangar og hurðir: Hurðir í aðalinngangi þarfnast minniháttar lagfæringa, en eru með stórum glerjum og kunna að aflagast með tímanum og þarfnast meira viðhalds.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar, einnig að skipta um gler í útbyggðum gluggum.

.

Rakaskimun

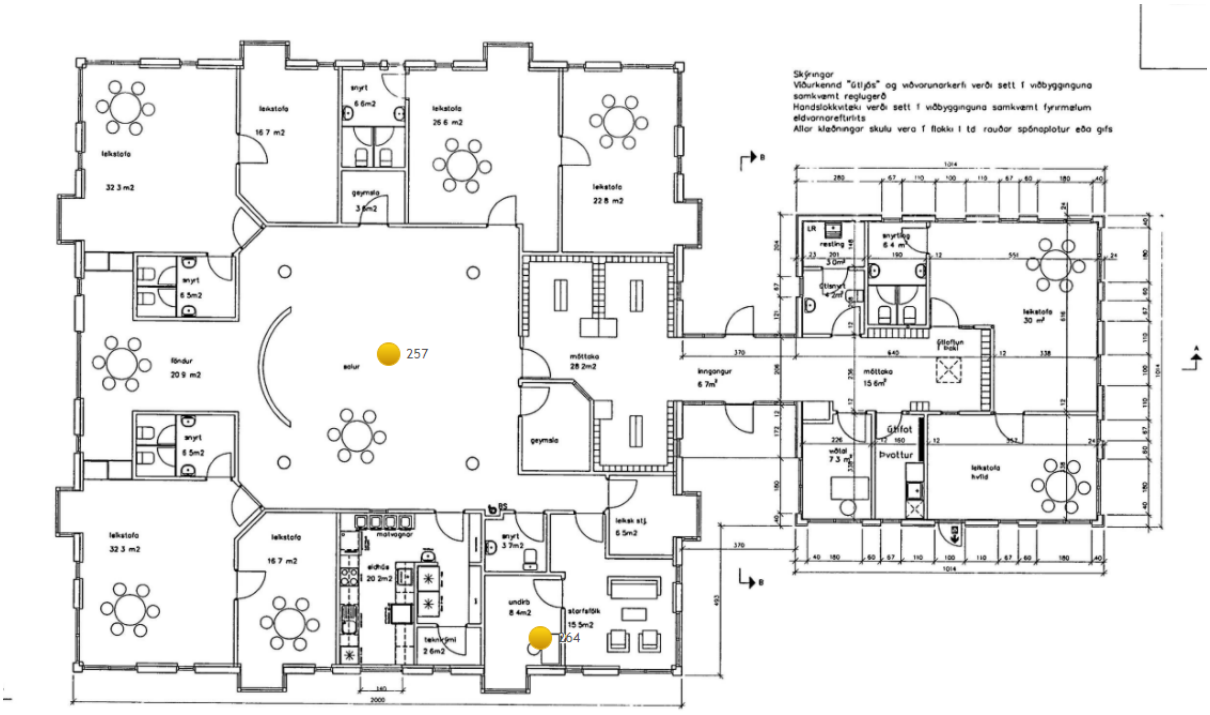
Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika

Skóli: Raki var merktur á tveimur stöðum.

Skráning 257: Merki um leka í sal þarf að skoða nánar utanhúss og fjarlægja plötur innanhúss til að ganga úr skugga um að leki sé enn til staðar.

Skráning 264: Þung lykt í sérkennslurými, mælt var eftir raka en ekkert fannst. Þarfnast nánari skoðunar, mælt með opna inn í vegg við glugga og kanna aðstæður, einnig taka ryksýni í rýminu.



Mynd 1 Staðsetning skráninga rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftskipti eru almennt ásættanleg, þar sem til staðar er vélrænt útsog og fersk loftun er um opnanleg fög. Vélrænn innblástur er í sal eldri hluta sem virkar vel. Vélrænt útsog er af salernum á deildum og loftskipti eru í lagi. Nema á salerni í fataklefa þar eru loftskipti ekki nægileg, þar sem æskilegt væri að hafa útsog.

Á deildum eru aðeins opnanleg fög til loftræstingar en loftgæði í lagi að mati notenda. Opnanleg fög eru frekar lítil miðað við fjölda í rýminu en hægt að opna á tveimur hliðum og ná gegnumtrekk. Metið í lagi, en loftun kann að valda gólfkulda á deildum í köldum veðrum.

Loftskipti eru ekki í ásættanleg í listaskála þar sem ekki er vélrænt útsog né opnanlegt fag, eina mögulega útloftun er um bjögunarop niður við gólf, sem er ekki hentugt í leikskóla.

Mælt er með að koma upp þjónustubók loftræstikerfis þar sem er skráð hvað er sé framkvæmt í hverri þjónustuskoðun, sem og annað viðhald tengt kerfum.



Hagaborg - Vesturbæ

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	5/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Hagaborg
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	07/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Upprunalegar hurðir eru orðnar mikið slitnar, mælt er með að skipta þeim út sem mest eru slitnar, eða gera upp eftir því sem við á. Mála þarf hurðakarma á göngum efri og neðri hæðar. Innréttingar í eldhúsi eru orðnar slitnar og þarfnast endurnýjunar. Innréttingar á deildum eru almennt í ásættanlegu lagi. Innréttingar í fataklefum eru farnar að láta á sjá og mælt er með að endurnýja á næstu árum.

Yfirborð lofta og veggja: Veggi á göngum og deildum þarf að mála innan 3-4 ára.

Gólfefni: Eru heilt yfir í ásættanlegu ástandi, en dúk í stigahúsi þarf að skipta út á næstu árum. Dúka í anddyri á 1. hæð þarf að endurnýja þar sem komið er mikið slit og farið að losna.

Hljóðvist: Ástand hljóðvistar er slæmt, núverandi hljóðísogsplötur eru ekki nægilega góðar og límdar beint á harða fleti og dempa ekki sem skildi. Gera þarf úrbætur á öllum deildum skólans og á göngum.

Umfang útbóta þarf að meta með mælingum til athugunar á ómtíma fyrir tíðnisvið 125 - 4000Hz og hvaða aðgerðir þarf að ráðast í til að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Salerni og votrými: Salerni og sturta í starfmannaðstöðu þarf að endurnýja, sturta er ónothæf.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Í lagi við skoðun, mætti þrífa betur við ofna.

Annað: Gluggar eru víða illa farnir innanhúss vegna leka með opnanlegum fögum, þarf að spartla og mála. Á við suðurhlið í heild, einnig nokkra á norðurhlið.

Utanhúss:

Gluggar: Þarfnast viðhalds, móðugler víða, einkum á suðurhlið. Málun glugga er í lagi.

Utanhússklæðning: Húsið er múrað og málað að utan, málun er almennt í viðunandi ástandi, sjáanlegar eru sprungur og málning farin að flagna á stöku stað. Ekki þörf á meiriháttar viðhaldi næstu 3-5 ár. En þarf að bletta og gera við þar sem farið er að láta á sjá.

Þak: Er nýlega viðgert og í lagi, þarf að laga frá gangi þakniðurfalla sjá skráningarskýrslu.

Inngangar og hurðir: Hurðir eru upprunalegar, orðnar talsvert slitnar og óþéttar. Mælt er með að gera lagfæringar það sem það er hægt. Hurðir eru með einföldu gleri og plexigler í einni á suðurhlið sem þarf að skipta út.

Annað: Geymsluskúr útileikfanga er metinn ónýtur, mikill fúi í klæðningu og er skúrinn óþéttur, krossviður er einnig orðinn lélegur. Börnum getur stafað hætta af nöglum og skemmdum í klæðningu.

Áríðandi viðhald:

1. Yfirfara skráningar rakaskimunar og gera viðeigandi ráðstafanir sjá Rakaskimun.
2. Endurnýja geymsluskúr við vestur enda hússins.

.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á fimm stöðum.

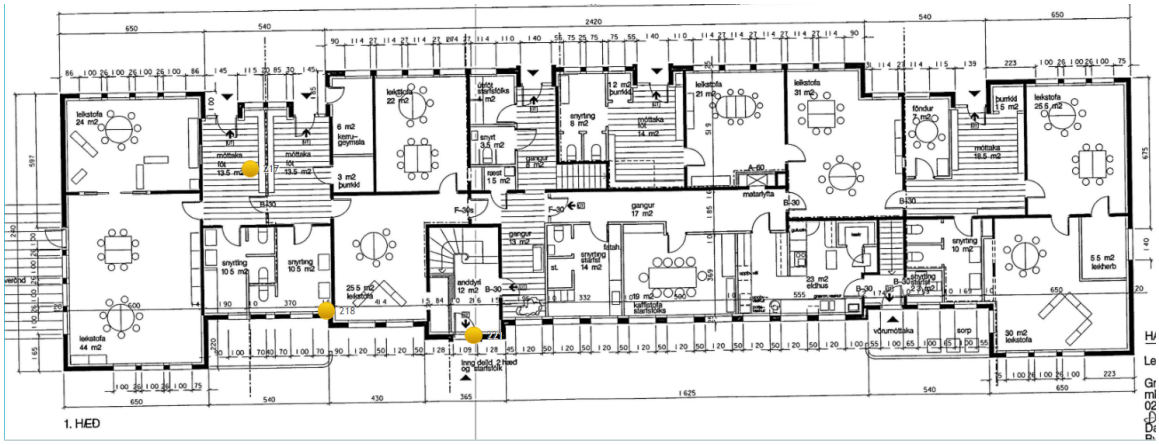
Skráning 208: Merki um raka í útvegg, ekki mældist hækkun á raka á skoðunardegi, þarf að fylgjast með.

Skráning 213: Mældist töluverð hækkun á raka og þarf að skoða nánar utanhúss, vegg og þéttingar með gluggum.

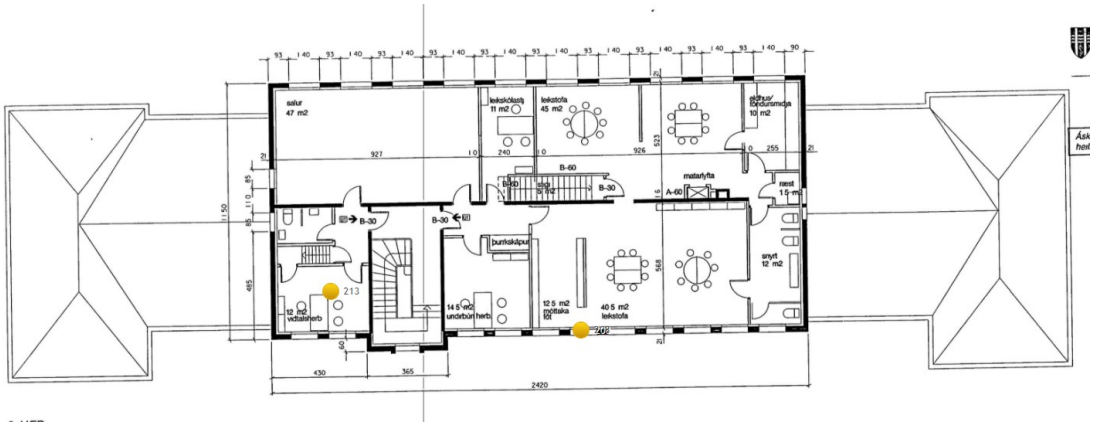
Skráning 217: Raki undir gólfplötu, hefur verið áður mælt. Bendir til þess að drenlagnir séu í ólagi eða ekki til staðar.

Skráning 218: Raki mældist í útvegg, þarf að skoða utanhúss og sprungulegu. Einnig mælt með að opna inn í vegg og kanna aðstæður.

Skráning 221: Merki eftir leka við útihurð, opið gat fyrir gamlan dyrasíma, mælt með að loka því og lagfæra þéttingar við hurð.



Mynd 1 Staðsetning skráninga rakaskimunar á 1.hæð.



Mynd 2 Staðsetning skráninga rakaskimunar á 2.hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Almennt eru loftskipti um opnanleg fög í húsnæðinu, að undanskildu þvottarými í kjallara og eldhúsi þar sem er vélrænt útsog til staðar. Flest rými á 1. hæð hafa góð opnanleg fög til loftunar, en aðeins á einni hlið og þannig erfitt að gegnumtrekkja ef t.d. hurðir eru lokaðar á deildum.

Í sal og rýmum á 2. hæð hússins eru aðeins lítil opnanleg fög á einni hlið loftunar og er það ófullnægandi þar sem gjarnan eru margir einstaklingar eru í rýminu í einu.

Á salernum er ekki vélræn loftræsing og þannig ekki hægt að tryggja jöfn loftskipti og lykt kann að leita fram á deildir eða um húsið.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

Lagt er til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil á deildum á 2. hæð. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu í húsnæðinu, hvort þarf að bæta við opnanlegum fögum eða setja upp vélræna loftræstingu.

Lagt er til koma upp vélrænu útsogi á salernum þar sem það á við, þar sem notkun er misjöfn eftir deildum.

Upplýsingar

Verk:	Hagaskóli og íþróttahús
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	13/03/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður fasteigna

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Skóli - Innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Hurðir skólans er að miklu leiti upprunalegar í eldri kennslu hluta húsnæðisins. Hurðar eru almennt mikið slitnar og felliþröskuldar óvirkir eða ekki til staðar í aðalbyggingu, að undanskildum hluta af 1. hæð þar sem eru nýlegar hurðar. Hurðir í norður- og suðurálmu ásamt suðurbyggingu eru almennt í lagi en farið að sjá á þeim. Innréttingar í heimilsfræðistofu þarfnast minniháttar viðhalds en almennt lítið slitnar.

Yfirborð lofta og veggja: Málun veggja er almennt vel sinnt að sögn umsjónarmanns, og ekki var að sjá brýna þörf á málun rýma umfram þá fermetra sem málað er árlega. En glugga þarf að lagfæra að innan og mála að miklu leiti á suðurhlið suðurbyggingu. Stöku veggi þarf að mála á göngum. Loftaklæðningar eru almennt í lagi.

Gólfefni: Gólfdúkar eru orðnir slitnir þar sem mest áraun er á göngum, ekki er bónað reglulega þar sem börn fara inn á útiskóm. Kominn er nýr dúkur á gang 1. hæðar að hluta í aðalbygginu. Nýr dúkur er á bókasafni. Dúkar í kennslustofum heild yfir eru farnir að slitna og láta á sjá, en ekki talin ástæða að skipta út nema í merktum rýmum í skoðunarskýrlsu.

Hljóðvist: Hljóðvist í kennslustofum er almennt í lagi. Þó er mælt með að bæta hjóðísogi í kennslustofur á 2. hæð aðalbyggingar. Á gangi 2. hæðar er hljóðvist slæm og langur ómtími, einnig mælt með að bæta við hljóðísogi í loft á gangi kjallara og 1. hæðar aðalbyggingar. Þar þarf að setja hljóðísog í loft og hluta af veggjum. Á skoðunardegi var sett út á hljóðvist í hátíðarsal, en framkvæmd við úrbætur fór í gang sumarið 2020.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi við skoðun, viðhaldsþrifum sinnt árlega. Reglubundin þrif metin í lagi á skoðunar degi.

Annað: Salerni í elsta hluta eru farin að sjá verulega á og skilrúm ekki ásættanleg, þar sem hátt er undir og eru lág. Einnig er komið að endurnýjun salerna á 2. hæð kennara og í kjallara á vegum frístundar.

Skóli - Utanhúss:

Gluggar: Aðalbygging – Þarfnast málunar í heild og skipta út einstaka móðugleri. Norður og suðurálma - Farið að sjá verulega á gluggum í inngarði, einkum á suðurhlið, þarfnast verulegra viðgerða. Suðurbygging, þarf að mála utanhúss og lagfæra þar sem lekið hefur með opnanlegum fögum.

Utanhússklæðning: Aðalbygging þarf að mála á vestur og norðurhlið. Einnig er búið að blettmála aðrar hliðar á öðrum álmum. En aðallega þar sem er grár litur, mælt er með að heilmála húsnæðið að utan í áföngum á næstu árum.

Þak: Þak á öllum álmum metið í lagi.

Inngangar og hurðir: Allar hurðir í eldri hluta eru upprunalegar og orðnar talsvert mikið slitnar. Í aðalinngangi er mælt með að gera upp hurðir á næsta ári. Í tengigöngum þarfnast hurðir viðhalds. Í elsta hluta þar sem hurðir liggja út úr stofum þarf að lagfæra og endurnýjar hurðir sem eru óþéttar og illa farnar.

Áríðandi viðhald:

Stilling loftræsikerfa þar sem hitastig er ójafnt, t.a.m. á bókasafn. Einnig yfirfara í nýjasta hluta.

Ástandslýsing - almennt

Íþróttahús innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Ástand hurða og innréttinga almennt gott og lítið slit.

Yfirborð lofta og veggja: Málun, kerfisloft, og innveggir; Í sal er múr á vegg á austurhlið mikið sprunginn og þarfnast múrviðgerða og málunar. Yfirborð veggja og lofta almennt ásættanlegt í sal. Mælt er með málun á göngum í anddyri.

Gólfefni: Gólfdúkar í lagi. Flísar á búningsklefum í lagi. Dúkur í íþróttahúsi í lagi.

Hljóðvist: Hljóðvist í lagi á göngum og inn í sal.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi, en þrífa þarf kísil úr búningsklefum.

Íþróttahús utanhúss:

Gluggar: Eru heilt yfir í lagi og þarfnast minniháttar viðhalds.

Utanhússklæðning: Ástand útveggja almennt í lagi, á norður hlið eru skil sem þarf að þétta og lagfæra. Málaða veggi þarf að mála á næstu tveimur árum.

Þak: Rennur og þakkantar í lagi, séð frá jörðu. Endurnýja þarf þakrennurör á norðurgafli við flóttastiga.

Inngangar og hurðir: Hurð í aðalinngangi slitin en í lagi, mælt með að yfirfara og mála. Laga þar hurðar sem standa á sér í flóttaleiðum.

Áríðandi viðhald: Laga flóttaleiðir af áhorfenda pöllum sem ekki er hægt að opna. Einnig lagfæra loftræsistokk yfir áhorfendapöllum sem skemmst hafa í leka.

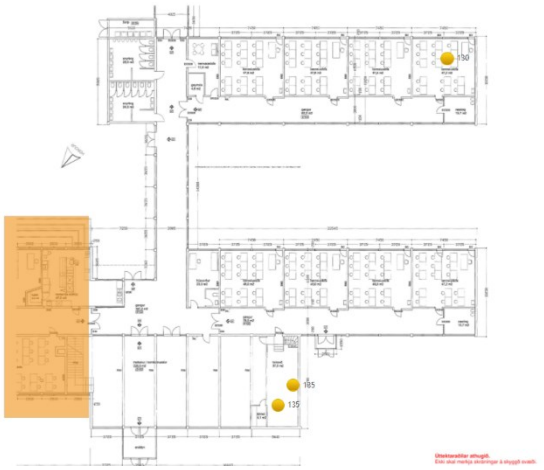
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd eru staðsetningar rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

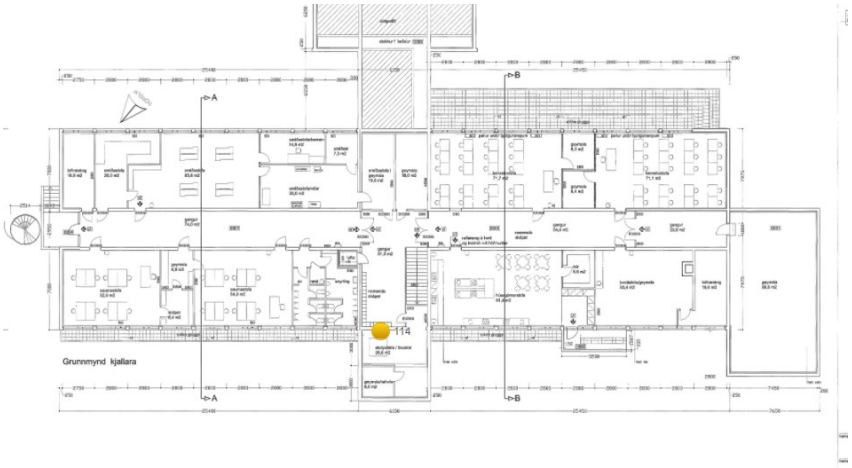
Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika

Skóli: Raki var merktur á fjórum stöðum.

1. Merki um leka frá þaki, skráningar nr. 130.
2. Raki mældist í kjallara við dælurými, er líklega að þorna úr eftir að dæla stíflaðist, skráningar nr. 114.
3. Raki í útvegg í matsal, þarfnast nánari skoðunar, utanhúss kemur líklega frá þaki, skráningar nr. 135.
4. Gluggi á suðurhlið suðurbyggingar hefur verið að leka, þarf að þétta betur, skráningar nr. 459.



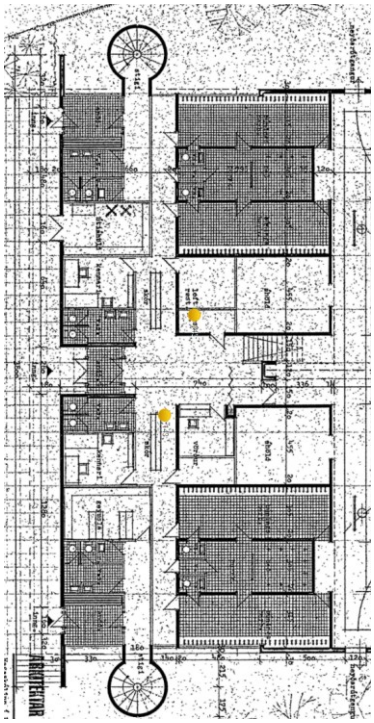




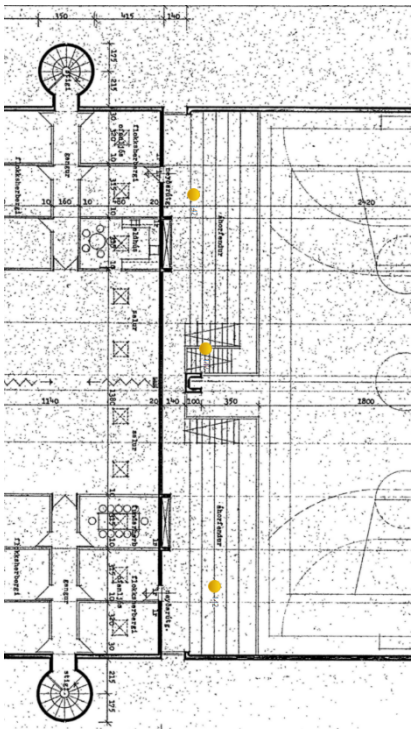
Rakaskimun

Íþróttahús: Raki var merktur á tveimur stöðum.

1. Merki um raka í gólfi á gangi við búningsklefa, mælt en hækkun mældist óveruleg. Skráningar nr. 145.
2. Þak hefur lekið í stokka fyrir ofan áhorfendapalla mælt með að endurnýja þá sem fyrst. Búið er að gera við þak.



Mynd 1 Rakaummerki á gangi.



Mynd 2 Merki eftir leka frá þaki í sal.

Mælt er með að opna byggingarhluta á merktum stöðum og gera viðeigandi ráðstafanir.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Skóli:

Loftræsing er almennt í lagi í aðalbyggingu, þó eru ekki nægjanleg loftun á skrifstofum 2. hæðar. Hitastig hefur verið of lágt að mati notenda og þarfnast það skoðunar. Við skoðun fór sérfræðingur yfir kerfi í nýrri hluta og var mikið af ristum lokaðar. Mælt er með að þjónustuaðili fari yfir skólann í heild og samstilli loftmagn og hitastig eins vel og hægt er. Til staðar eru 12 sjálfstæð kerfi.

Íþróttahús:

Tvö kerfi eru í íþróttahúsinu sem eru virk og eru í lagi, slökkt var á kerfi fyrir áhorfendapalla. Innblástursristar við gólf í sal þarf að hreinsa og voru óvirkar við skoðun, þarf að skoða nánar.

Upplýsingar

Verk:	Melaskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	13/03/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður fasteigna

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Eldra hús:

Innréttingar og hurðir: Hurðir skólans eru að miklu leiti upprunalegar í eldri kennslu hluta húsnæðisins. Ástand almennt ásættanlegt að mati skoðunarmanns. Hurðir þarfnast í heild yfirferðar á búnaði og minniháttar viðhalds. Sólbekkir á gögnum 3. Hæðar eru farnir að láta verulega á sjá og er mælt með að gera þá upp, t.a.m. að slípa upp og lakka. Innréttingar í heimilsfræðistofu eru orðnar talsvert slitnar og mælt er með endurnýjun innan tveggja ára.

Yfirborð lofta og veggja: Málun, er almennt vel sinnt að sögn fulltrúa. En glugga þarf að gera upp að innan og mála að miklu leiti á 2. og 3. hæð. Stöku veggi þarf að mála í stigarýmum. Lofta og veggja klæðningar eru að miklu leiti upprunalegar en eru í lagi.

Gólfefni: Gólfdúkar eru orðnir umtalsvert slitnir þar sem mest áraun er. En metið sem svo að þarfnist ekki endurnýjunar á næstu árum.

Hljóðvist: Hljóðvist í kennslustofum er almennt í lagi, á suðurhlið eldra húss. En í stofum á norðurhlið er hljóðvist afar slæm, þar sem hljóðísogsfletir eru of litlir eða engir.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi, viðhalds þrifum sinnt árlega. Reglubundin þrif metin í lagi á skoðunar degi.

Annað: Salerni og aðstaða starfsmanna í íþróttahúsi þarf að endurnýja í heild.

Utanhúss Eldra hús:

Gluggar: Þarfnast málunar og minniháttar viðgerða, þar sem má sjá stöku móðugler og lista sem þarf að skipta um. Gluggar þarfnast málunar á húsinu í heild á næstu tveimur árum.

Utanhússklæðning: Sjá má að steining er farin að springa og þarfnast lagfæringa á næstu árum. Einkum á vesturhlið íþróttahúss og þakkantur á vesturgafli.

Þak: Skoðaðir voru þakviðir á háalofti og það sem mátti sjá var í lagi. Viðir með þakgluggum bera þess merki að hafa lekið og munu þurfa viðhald á næstu árum. Þakklæðning var ekki skoðuð að þessu sinni.

Inngangar og hurðir: Allar hurðir í eldri hluta eru upprunalegar og orðnar talsvert mikið slitnar. Í aðalinngangi er mælt með að gera upp hurðir á næsta ári.

Áríðandi viðhald:

Gluggar sem leka á 1. hæð um pósta og vandamál tengt raka, sjá raka skimun.

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Nýrra hús:

Áríðandi viðhald: Laga gólfdúk sem er laus í kennslustofum. Einnig laga ábendingar skv. rakaskimun.

Innréttingar og hurðir: Ástand hurða og innréttinga almennt gott og lítið slit.

Yfirborð lofta og veggja: Málun, kerfisloft, og inniveggir; Metið í lagi á skoðunardag minniháttar viðgerðir þarfar á næstu árum.

Gólfefni: Gólfdúkar í lagi, einnig önnur gólfefni. Skemmd í dúk skráð í kennslu stofu á 2. hæð, sjá skoðunarskýrslu.

Hljóðvist: Hljóðvist í kennslustofum er almennt í lagi. Undantekning er þó í kennslustofu þar sem bogadreginn útveggur endurvarpar hljóði þannig að það veldur notendum óþægindum og þarfnast nánari mælinga.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi, viðhalds þrifum sinnt árlega. Reglubundin þrif metin í lagi á skoðunar degi.

Utanhúss nýrra hús:

Gluggar: Í lagi**, Utanhússklæðning:** Í lagi, sjá **Þak:** Rennur og þakkantar í lagi.

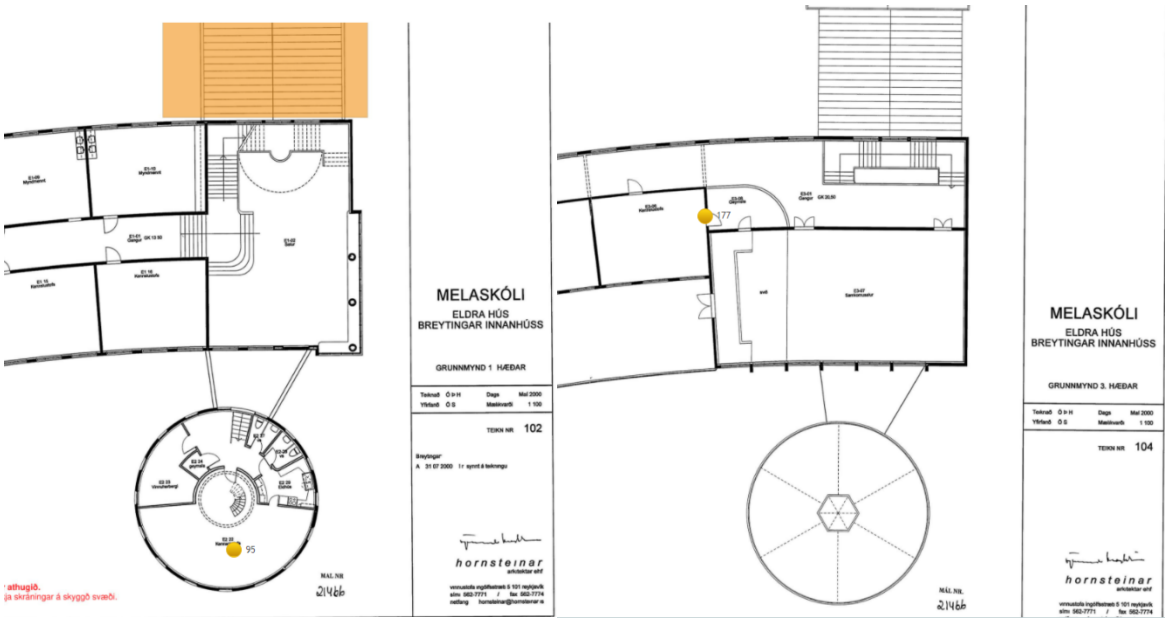
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika

Eldra hús: Raki var merktur á tveimur stöðum.

1. Á 1. hæð í kringlu, undir svölum. Kemur líklega út frá sprungu á svölum, þarf að þétta. Skráningar nr. 95.
2. Raki í innivegg við vask, þarf að kanna frágang lagna. Skráningar nr. 177.



Rakaskimun

Nýrra hús: Raki var merktur á þremur stöðum.

1. Inn í kaffistofu kennara, þar mældist hækkun við glugga og þarf að yfirfara og lagfæra þéttingar utanhúss, sem er talin líklegasta orsökin. Skráningar nr. 81.
2. Fyrir ofan anddyri má sjá lekamerki í útvegg, ekki var unt að mæla þar. En mikilvægt að skoða nánar frágang utanhúss á skyggni yfir anddyri. Skráningar nr. 80.
3. Sjá mátti merki eftir leka frá þaki, eftir að gera við loftaklæðningu. Skráningar nr. 87.

Mælt er með að opna byggingarhluta á merktum stöðum og gera viðeigandi ráðstafanir.



Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Eldri hluti:

Loftskipti eru almennt ekki góð í kennsluhluta á 1. 2. og 3. hæð, aðeins um opnanleg fög, og verður mjög heitt á suðurhlið. Til staðar er loftræsikerfi á háalofti sem er óvirkt. Mælt er með að gangsetja það og mæla svo í þeim stofum þar sem það nær til á 3. hæð. Í eldhúsi var háfur óvirkur við skoðun.

Nýrri hluti:

Loftgæði voru almennt í lagi í nýbyggingunni, þó var í rými tónlistarstofu ekki nægilega gott, ristar eru litlar og loftskipti varla ásættanleg. Mælt er með að gera nánari mælingar t.a.m. á hitastigi og CO_2 styrk yfir eina kennsluviku. Aðrar kennslustofur voru í lagi, þrífa þarf ristar.

Sjá nánari staðsetningar á rýmum í skoðunarskýrslu.



Öldukot – Vesturbæ

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	10/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Öldukot - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	29/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Aðstoðarleikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru flestar orðnar slitnar, brotið upp úr á hornum og karmar rispaðir. Búnaður hurða er almennt í lagi. Mælt er með að lagfæra núverandi hurðir og mála karma, á þetta við skólann í heild. Innréttingar á deildum slitnar en að mestu í lagi, þarfnast minniháttar viðhalds.

Yfirborð lofta og veggja: Málun hefur verið vel sinnt og metið í lagi.

Gólfefni: Bónað er reglulega, gólfdúkar almennt í lagi. Epoxy í fataklefa farið að láta á sjá en metið í lagi. Lagar þarf flísar í starfsmannarými þar sem hefur verið losað.

Hljóðvist: Hljóðvist almennt ekki ásættanleg núverandi hljóðísogsplötur ekki nægilega góðar. Lagt til að setja upp hljóðísogsplötur í loft á deildum og í sal í kjallara, sem hafa betra hljóðísog. Sjá nánar í skráningarskýrslu.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ræsting og viðhaldsþrif metin í lagi á skoðunardag, aðeins ryk á hangandi lömpum.

Salerni og votrými: Salerni metin í lagi.

Annað: Glugga þarf að lagfæra víða innanhúss, hreinsa upp við samskeyti, spartla og mála.

Utanhúss

Gluggar: Málun í lagi og ekki að merkja fúa í gluggaviðum við skoðun. Stöku ryðblettir en almennt í lagi.

Utanhússklæðning: Múr og hraunað yfirborð almennt í lagi. Sýnilega vel viðhaldið á síðastliðnum árum.

Þak: Þak er klætt með steinflísum og bárujárni á kvistum. Steinklæðning er almennt í lagi, en bárujárn á kvistum er ónýtt. Þakgluggi á suðurhlið í risi þarfnast endurnýjunar.

Inngangar og hurðir: Hurð aðalinngangs í lagi, hurð í kjallara þarfnast viðhalds, er óþétt og lekur í slagveðrum.

Annað: Bílskúr sem nýttur er sem geymsla, lekur mikið og er í slæmu ástandi, gera þarf við þak og þétta leka sem kemur fram í kjallara í aðlægum vegg.

Áríðandi viðhald:

1. Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

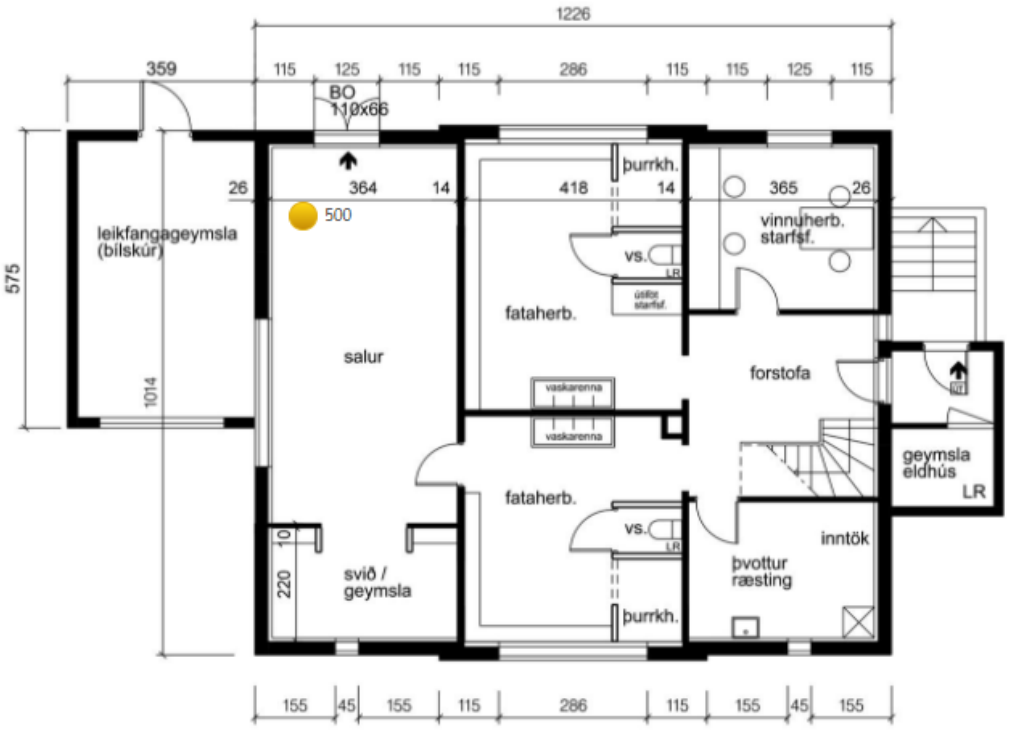
Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á þremur stöðum.

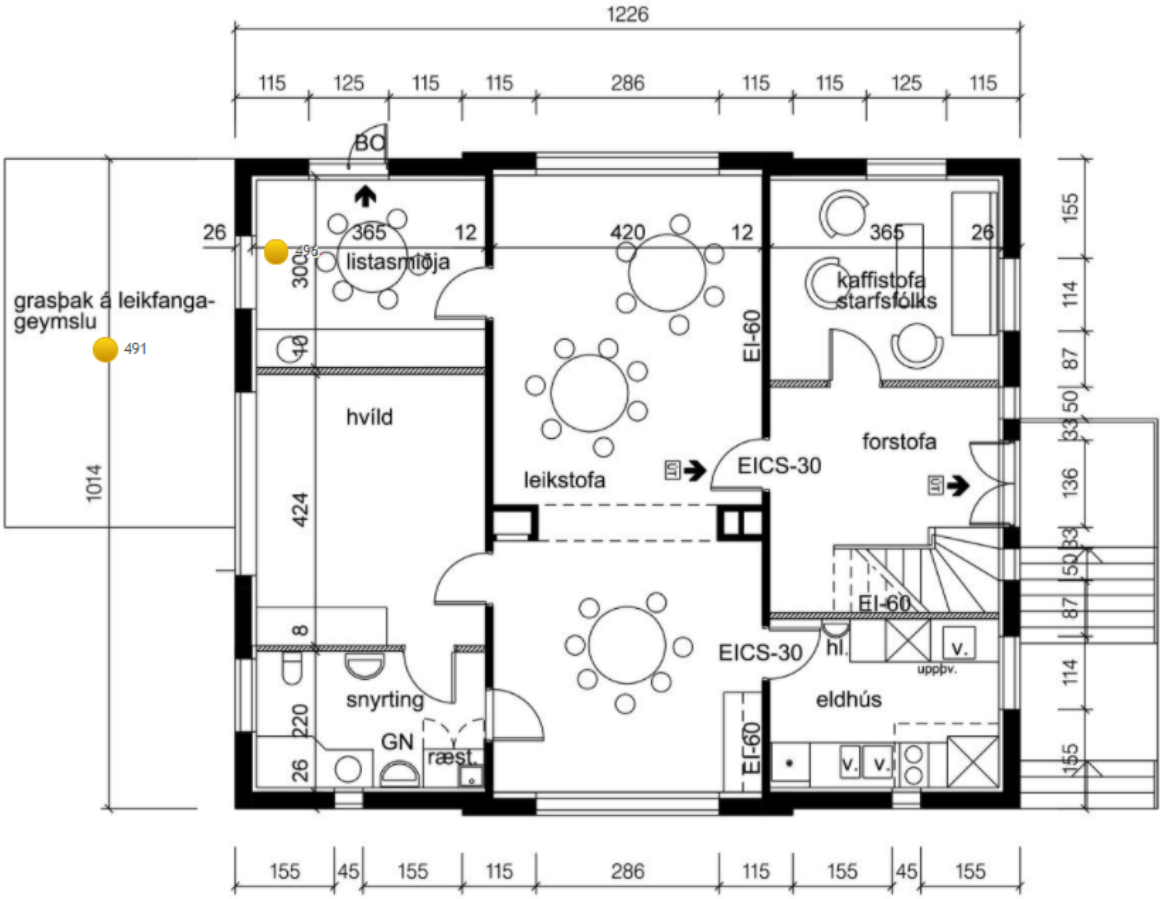
Skráning nr. 491: Vatnsleki, raki og fúkkalykt inn í rými er notað sem geymsla, þarf að taka allan skúrinn í gegn og loka á raka upptök, hurðir og þröskuld þarf að endurnýja.

Skráning nr. 496: Notendur hafa orðið varir við raka í útvegg í rýminu, ekki var hægt að mæla þar sem börn voru í hvíld á skoðunardegi. Líklegt er að vandamálið sé einnig tengt þaki bílskúrs fyrir utan. Frávik þarfnast nánari skoðunar.

Skráning nr. 500: Mikill raki mældist í útvegg kjallara, útveggur þessi liggur að áðurnefndum skúr sem er hriplekur. Laga þarf leka í skúr.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar, kjallari.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar, 1. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög í húsnæðinu nema í eldhúsi þar sem er einnig vélrænt útsog. Hægt er að gegnumtrekkja vel flest rými í húsnæðinu og hægt er að loftræsta með fullnægjandi hætti. Notendur upplifa að jafnaði góð loftgæði í húsnæðinu.

Salerni eru loftræst með opnanlegum fögum. En það er mat skoðunarmanns að betra sé að hafa vélrænt útsog til að tryggja jöfn loftskipti og að sé viðvarandi undirþrýstingur í rýminu. Þannig má koma í veg fyrir að ólykt leiti síður fram í leikrými barna og starfsumhverfi kennara.



Sæborg - Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	5/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Sæborg
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	28/04/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Hurðir farnar að láta á sjá og orðnar slitnar en eru viðunandi í lagi, mælt með að mála og lagfæra. Innréttingar heilt yfir í lagi, en þarfnast minniháttar viðhalds.

Yfirborð lofta og veggja: Skemmdir í loftaplötum sem þarf að skipta út, sjá skráningarskýrslu. Í sal eru lekaummerki í lofti, þarf að lagfæra þannig að hljóðísog platna skerðist ekki. Ef lekur örugglega ekki lengur, sjá nánar rakaskimun hér á eftir. Veggir almennt í lagi en þarf að mála veggi sem verða fyrir mestu slitálagi á næstu 3 árum.

Gólfefni: Dúk á deildum þarf að endurnýja á næstu árum, merkt var við þá deild sem mest var með slit og er í úttektarskýrslu.

Hljóðvist: Er almennt góð í skólanum, við skoðun mátti sjá að gerðar hafa verið umfangsmiklar og góðar úrbætur. Í starfsmannarými er talsverður hljóðleki inn í vinnuaðstöðu sem veldur truflun. Hurð og veggur er ekki nægilega hljóðeinangrað.

Salerni og votrými: Ástand salerna er metið í lagi og almennt gott. Sjá athugasemdir vegna loftgæða.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Í lagi við skoðun að mestu, þarf að þrífa betur yfir seilingarhæð í eldhúsi.

Annað: Klæða þarf ofnalagnir af á deildum til að koma í veg fyrir brunahættu.

Utanhúss:

Gluggar: Útbyggðir gluggar þarfnast viðhalds, skipta þarf um nánast öll hallandi gler vegna móðu. Ganga þarf betur frá hallandi glerjum þar sem ekki hefur verið lokað nægilega við hliðar glerjanna og límingar eyðilagst, þar sem þær þola ekki sólarljós. Einnig þarf að gera við glugga viði og mála á útbyggðum gluggum. Aðrir gluggar eru almennt í lagi en eitt móðugler á viðbyggingu.

Utanhússklæðning: Almennt í lagi, en viðbygging er orðin upplituð og lagt til að mála plötur klæðningar.

Þak: Komið er ryð í bárujárn á þaki, mælt er með að hreinsa upp og mála þak. Endurnýja þarf þakrennu yfir inngangi.

Inngangar og hurðir: Hurðir í aðalinngangi þarfnast minniháttar lagfæringa, en eru með stórum glerjum og kunna að aflagast með tímanum og þarfnast meira viðhalds.

Áríðandi viðhald:

1. Setja varnir á ofnarör á deildum.
2. Sjá skráningar rakaskimunar, einnig að skipta um gler í útbyggðum gluggum.

.

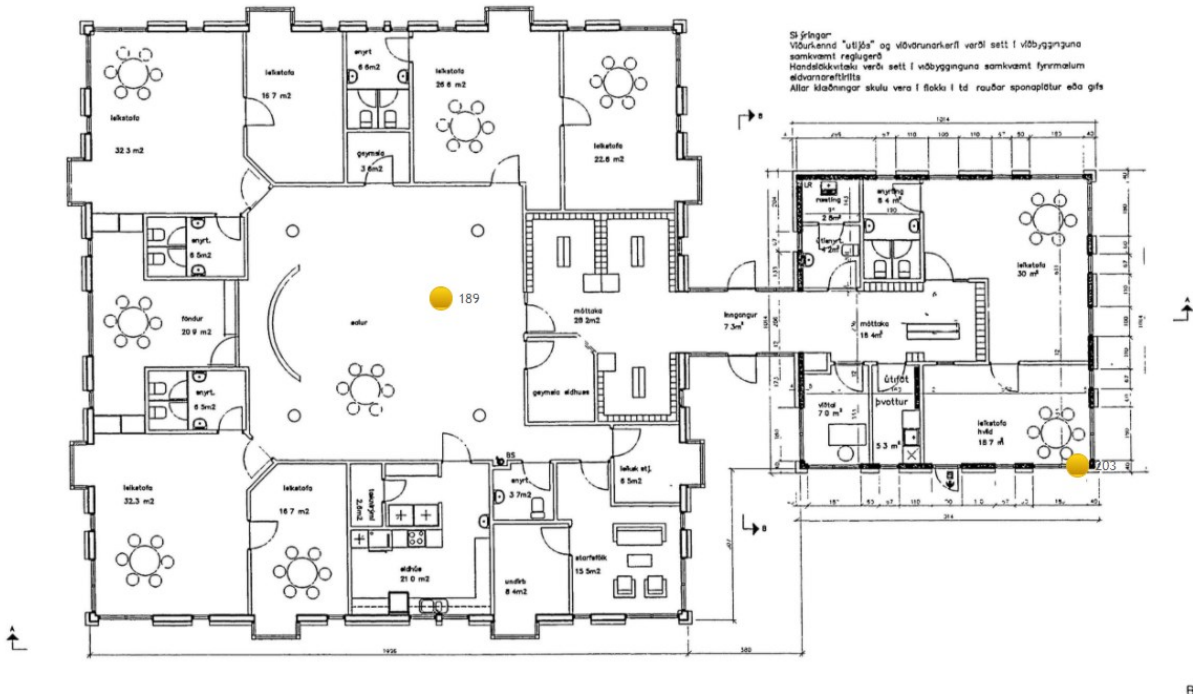
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á tveimur stöðum.

Skráning 189: Merki um raka í lofti við þakglugga, hefur verið reynt að gera við en lekur enn að sögn leikskólastjóra, þarf að skoða betur þéttingar og frágang utanhúss.

Skráning 203: Lekið hefur í horni við glugga, þarf að yfirfara og lagfæra þéttingar á glugga.



Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Vélrænt útsog er á salernum. Í sal skólans er ekki vélræn loftræsting né opnanleg fög og verða loftgæði slæm þar að sögn notenda þegar salurinn er í notkun. Þar er mælt með að koma fyrir loftræstikerfi líkt og er að finna í samskonar leikskólabyggingum.

Á deildum eru aðeins opnanleg fög til loftræstingar en loftgæði í lagi að mati notenda, en kann að verða heitt á suður- og vesturhlið þegar sólarálag er mikið. Opnanleg fög eru frekar lítil miðað við fjölda í rýminu en hægt að opna á tveimur hliðum og ná gegnumtrekk. Metið í lagi, en loftun kann að valda gólfkulda á deildum í köldum veðrum.

Útsog á salernum deilda í viðbyggingu er í minnsta lagi til að anna fullnægjandi loftskiptum, mælt er með að auka hraða útsogs eins og kostur er.

Í sérkennslurými er útsog of lítið fyrir notkun, þar sem rýmið þarf að vera lokað til að verði ekki truflun við kennslu.

Loftskipti eru ekki í ásættanleg í listaskála þar sem ekki er vélrænt útsog né opnanlegt fag, eina mögulega útloftun er um bjögunarop niður við gólf, sem er ekki hentugt í leikskóla.



Hofið – Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	11/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Hofið - Frístundaheimili
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	02/07/2020
Fulltrúi fasteignar:	Forstöðumaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru almennt farnar að láta á sjá, karmar og hurðarblöð að neðan verðu. Endurnýja þarf brotið hurðarspjald í vinnurými í vesturenda. Innréttingar í eldhúsi eru metnar í lagi.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð er almennt í lagi en þarfnast málunar í miðrými á næstu 2-3 árum

Gólfefni: Gólfefni almennt í viðunandi lagi, gera þarf við skemmdir í gólfdúk í miðrými. Einnig væri æskilegt að bóna dúk á næsta ári.

Hljóðvist: Hljóðvist er ábótavant í kubbaherbergi, þar vantar hljóðísog í loftið einnig mælt með þykku teppi til að dempa höggljóð. Á gangi undir þakglugga þarf að bæta við hljóðísogsflekum til að uppfylla hljóðvistarkröfur. Gera þarf nánari mælingar til ákvarða magn ísogsflata. Mælt er með að setja í loft og á veggi.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ræsting og viðhaldsþrif metin í lagi á skoðunardag.

Salerni og votrými: Salerni metin í lagi. Laga þarf opnanlegt fag á starfsmannasalerni til að geta loftað út.

Annað: Tengigangur sem liggur milli frístundaheimilis og aðliggjandi fjölbýlishúss, lekur mikið um þak og gluggakerfi. Gluggakerfi er metið ónýtt og þarf að endurnýja þak.

Utanhúss

Gluggar: Ál-tré gluggar sem eru í lagi, en gler á suður og vestur hlið er víða orðið ónýtt og með móðu á milli. Mælt er með að endurnýja allt upprunalegt gler á suðurhlið.

Utanhússklæðning: Álklæðning sem er metin í lagi en litur klæðningar farinn að upplitast.

Þak: Dúkþak með fargi, ekki skoðað að ofan verðu, en orðið vart við leka frá þakglugga sem þarfnast nánari skoðunar. Sjá rakaskimun.

Inngangar og hurðir: Aðalinngangur er í lagi, en hurð út úr eldhúsi stendur á sér og þarfnast lagfæringa.

Áríðandi viðhald:

1. Sjá skráningar rakaskimunar.

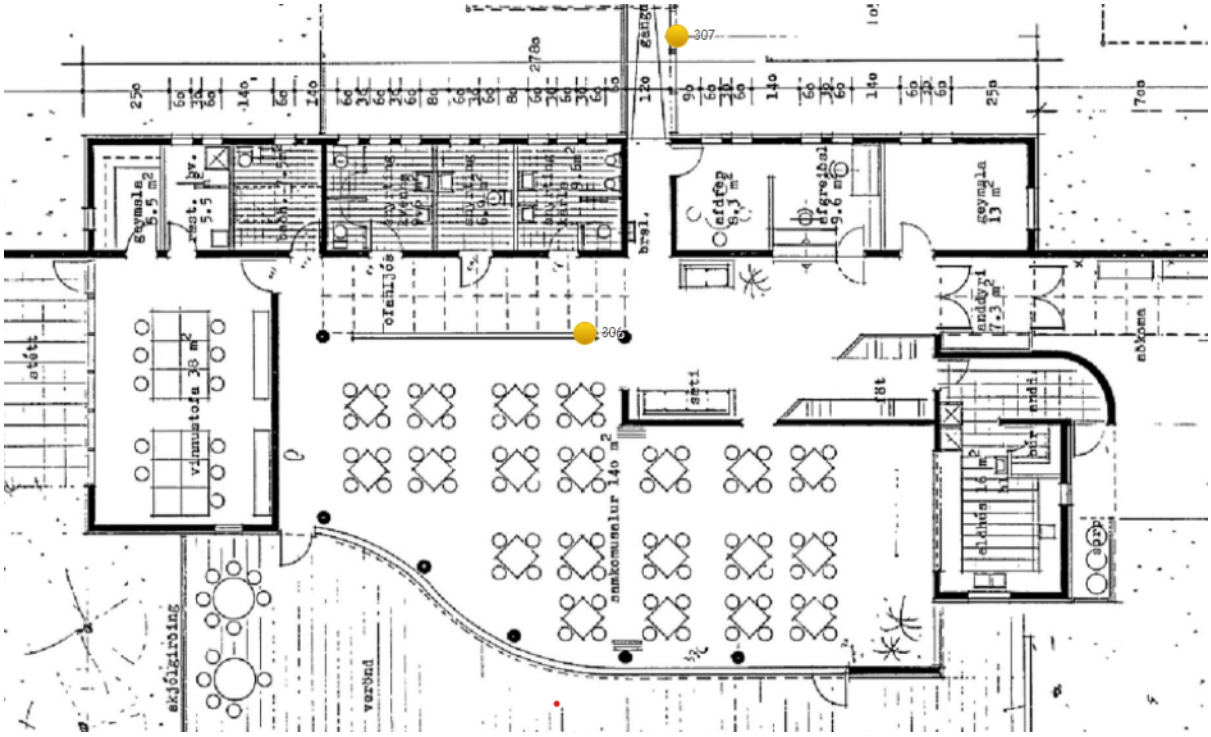
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á tveimur stöðum.

Skráning nr. 306: Leki með þakglugga, þarfnast nánari skoðunar utanhúss. Yfirfara þarf frágang og þéttingar. Mælt er með að ganga úr skugga um að ekki hafi skapast vandnamál vegna raka í þakinu við lekastað.

Skráning nr. 307: Þak og gluggakerfi í tengigangi er mjög illa farið og þarfnast endurnýjunar. Lekur mikið, og fer inn í félagsmiðstöð. Einnig slæm lykt vegna raka. Þarf að endurnýja þak og gluggakerfi tengigangs.



Mynd 1 Skráning rakaskimunar, 1.hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög í húsnæðinu og með vélrænni loftræsingu í miðrými. Ekki voru gerðar athugasemdir við loftun rýma af notendum, einnig er það niðurstaða skoðunarmanns að loftun rýma sé fullnægjandi.

Upplýsingar

Verk:	**Vesturbæjarskóli**
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	12/03/2020
Fulltrúi fasteignar:	Skólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæði samkvæmt þeim forsendum er komi fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum og skimun skoðunarmanns
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing

Almennt:

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Almennt eru hurðir í lagi, hurðir í elsta hluta skólans þarfnast málunar. Innréttingar í kennslurýmum eru slitnar í eldri hluta. Innréttingar í heimilisfræði stofu eru í lagi en pallar þarfnast viðhalds. Innréttingar í kennslustofum og hurðir í viðbygginu til austurs eru almennt í lagi en, þarfnast minniháttar lagfæringa eftir atvikum.

Yfirborð lofta og veggja: Málun, kerfisloft, innveggir Mála þarf alla veggi og á öllum hæðum, utan tæknirýma. Einnig þarf að mála loft sem ekki er mælt með að verði klædd. Alla glugga og gluggakistur þarf að spartla og mála

Gólfefni: Gólfdúkar eru almennt í lagi, í stöku rými þarf að endurnýja á næstu 4-5 árum í elsta hluta, þá einkum í kennslustofum og á göngum þar sem hefur ekki verið endurnýjað nú þegar.. Gólfefni í viðbyggingum eru í lagi.

Hljóðvist: Hljóðvist í kennslustofum er almennt í lagi, einstaka rými þarf að gera úrbætur. Sjá teikningu.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi, viðhalds þrifum sinnt árlega. Reglubundin þrif metin í lagi á skoðunar degi.

Annað: Gólf í íþróttasal er skemmt eftir vatnstjón og hefur gliðnað á milli borða. Mælt er með að fylla í rifur og slípa svo ekki safnist fyrir óhreinindi eða verði frekari skemmdir á parketi. Til skoðunar

Utanhúss:

Gluggar: Þarfnast lagfæringa í elsta hluta, á suðurhlið mátti sjá að þéttingar eru orðnar lélegar og þarfnast yfirferðar. Á norðurhlið var talsvert af móðugleri á 2.hæð sem þarf að skipta út. Einnig þarf að mála gluggaviði. Gluggar viðbyggingar til austurs í lagi utanhúss. Einnig gluggar í nýbyggingu.

Utanhússklæðning: Steining á suðurhlið þarfnast viðgerða, komið er mikið sprungunet og steining farin að losna á gluggaköntum. Læst klæðning og múrkerfi á nýbyggingu er í lagi, þarfnast minni háttar viðhalds þar sem eru skemmdir eða lausar plötur.

Þak: Í lagi á nýbyggingum. Þakkantar og rennur þarfnast viðhalds elsta hluta sérstaklega á vesturhlið. Einnig þarf að lagfæra leka um þakglugga yfir bókasafni.

Inngangar og hurðir: Hurðir í aðalinngangi elsta hluta eru mjög slitnar og óþéttar, mælt er með endurnýjun. Inngangur í austur er í lagi en innri hurð er mjög slitin og óþétt, mælt með skipta út fyrir sambærilega og ytri hurð. Skoðar þar virkni aðgangsstýringa í samræmi við lokunarbúnað á flóttaleiðum til að tryggja betri virkni.

Áríðandi viðhald: Aðeins það sem kemur fram í rakaskimun og stoppa virka leka um þakkglugga.

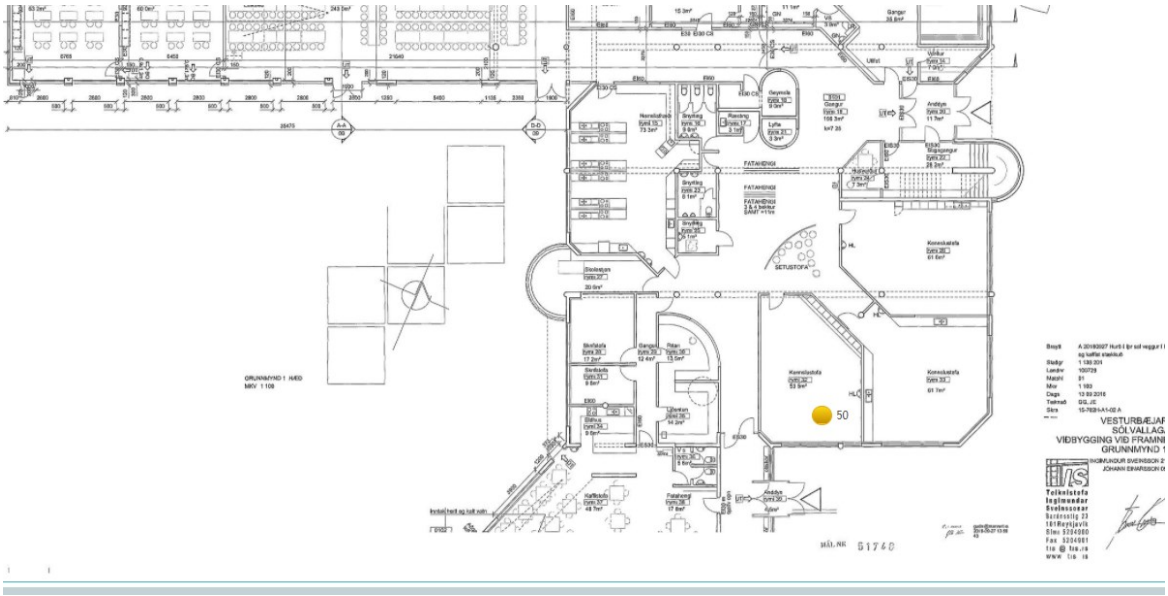
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika.

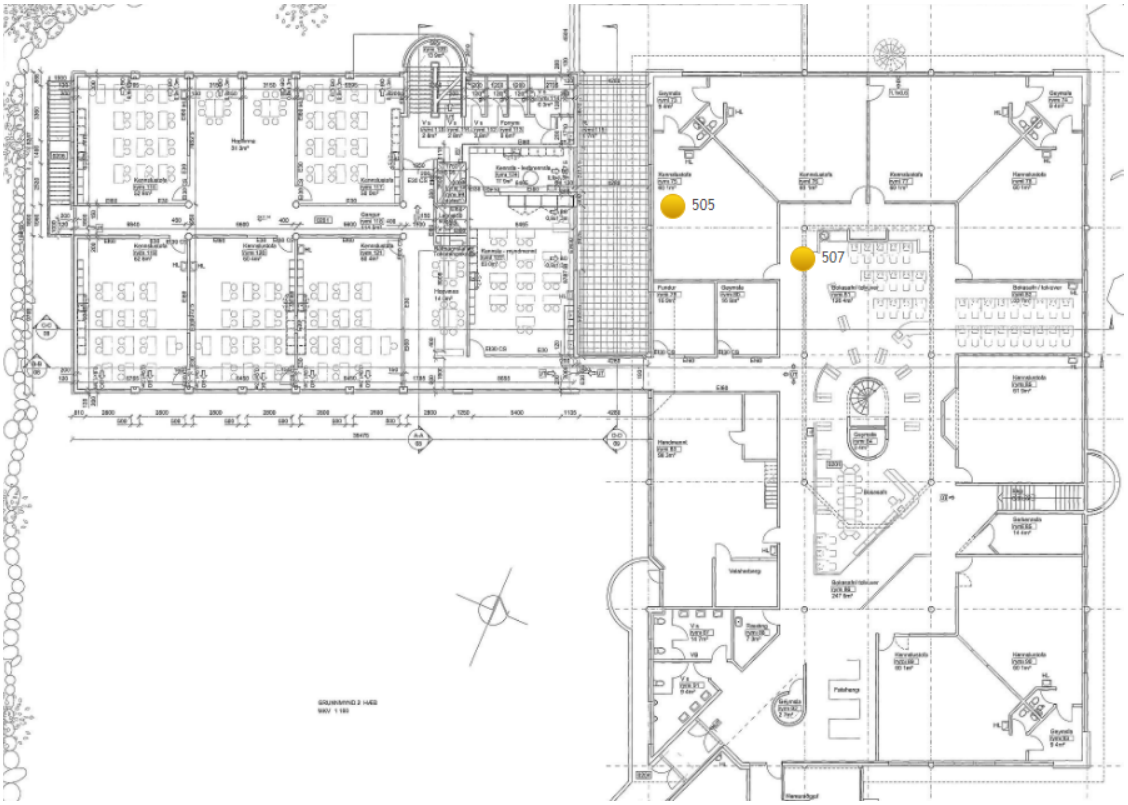
Merki um leka eða raka var að finna á þremur stöðum í húsnæðinu.

- Skráning nr. 50: Merki um gamlan leka í lofti, er á 1. Hæð þarf að skoða nánar hvort sé hætt.
- Skráning nr. 505: Mælt var eftir raka í útvegg en ekkert fannst, notendur kvarta yfir óþægindum að vera í rýminu. Mælt með að taka ryksýni í rýminu.
- Skráning 507: Þakgluggi lekur, þarf að lagfæra og kanna hvort að leki hafi skemmt út frá sér.



Mynd 1 Rakaskimun á 1.hæð

Rakaskimun frh.



Mynd 2 Rakaskimun á 2 hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga: Við skoðun á kerfum skólans sem eru 5 talsins með eldhúsi. Voru loftskipti almennt í lagi hvort sem það var í eldri hluta eða nýja. Helstu frávik sem komu fram voru

Elsti hluti og eldri viðbygging: Loftskipti almennt í lagi í elsta hluta. Kerfi í loftræsirými fyrir í suðausturhluta ekki í gangi og ótengt hitaelement. Þarfnast lagfæringar þjónustuaðila.

Nýjasta viðbygging: Mikill hvinur er frá kerfi á 1.hæð í nýbygginu og hugsanlega vantar hljóðgildrur, þarf að skoða nánar, en loftskipti góð.



Vesturborg - Vesturbæ

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	5/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Vesturborg og Vesturborg - Skálahluti
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	12/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Nýrri hluti:

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru orðnar mjög slitnar og þarf að endurnýja flestar þar sem mest álag er. Aðrar þarf að lagfæra. Innréttingar slitnar, en þarfnast aðeins minniháttar viðhalds. Innréttingar í fataklefum metnar í viðunandi ástandi.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir þarfnast málunar í eldhúsi og á göngum. Loftaklæðningar á skrifstofu, eldhúsi og kaffistofu er mælt með að lagfæra og mála þannig að hljóðvist skerðist ekki. Mælt er með að endurnýja loft í eldhúsi og setja t.d. kerfisloft þar sem þessi gerð loftaklæðninga er ekki æskileg í matreiðslurými, vegna þess hve gljúpt yfirborðið er og getur safnað óhreinindum.

Gólfefni: Almennt í viðunandi lagi, þarf að skoða endurnýjun eftir 3-5 ár.

Hljóðvist: Ómtími almennt í lagi á deildum, en talsverður hljóðleki er milli rýma í skólanum í heild þar sem hljóðeinangrun er ábótavant í milliveggjum og við hurðir.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Í lagi við skoðun.

Annað: Gula sullvaska á salerni þarf að lagfæra og mála.

Utanhúss:

Gluggar: Almennt í lagi, en móðugler við salerni og glugga á enda við Miðbæ.

Utanhússklæðning: Almennt í lagi.

Þak: Metið í lagi, en sjá nánar rakaskimun vegna lekavandamála.

Inngangar og hurðir: Hurðir eru slitnar, þarfnast viðhalds og málunar.

Áríðandi viðhald:

1. Sjá skráningar rakaskimunar.

Ástandslýsing – almennt frh.

Innanhúss – Skálahluti:

Innréttingar og hurðir: Hurðir upprunalegar að mestu og almennt mjög slitnar, þarfnast lagfæringa og málunar.

Yfirborð lofta og veggja: Veggi þarf að mála í flestum rýmum.

Gólfefni: Er slitið í flestum rýmum og þarf að endurnýja.

Hljóðvist: Er mjög slæm, þörf fyrir miklar úrbætur.

Salerni og votrými: Í viðunandi ástandi.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Þarf að gera viðhaldsþrif í seilingar hæð víða ryksöfnun.

Annað: Húsnæðið er gamalt íbúðarhúsnæði sem hefur verið tekið undir leikskólastarfsemi og þar af leiðandi uppfylla rými illa þarfir starfseminnar.

Utanhúss – Skálahluti:

Gluggar: Gluggar eru margir orðnir lélegir og þarfnast endurnýjunar, einkum á suður og vesturhliðum. Búið að endurnýja hluta og eru þeir í góðu lagi.

Utanhússklæðning: Húsið er steinað að utan og þarfnast viðhalds, áður hefur verið málað yfir steiningu. Mælt með að gera við múrskemmdir og endurmála húsið að utan í heild.

Þak: Þakjárn og áfellur er farið að ryðga. Þaknaglar eru einnig talsvert ryðgaðir og þéttingar ónýtar. Skipta þarf um þakjárn og lagfæra þakkanta þar sem byrjað er að fúna.

Inngangar og hurðir: Hurðir slitnar, kominn fúi í botnstykki við glugga, mælt er með að endurnýja hurðar.

Áríðandi viðhald:

1. Sjá skráningar rakaskimunar.
2. Bæta úr hljóðvist í kjallara, hávaði er heilsuspillandi þar sem bergmál er mjög mikið, þ.e. allt of langur ómtími.

.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á fjórum stöðum.

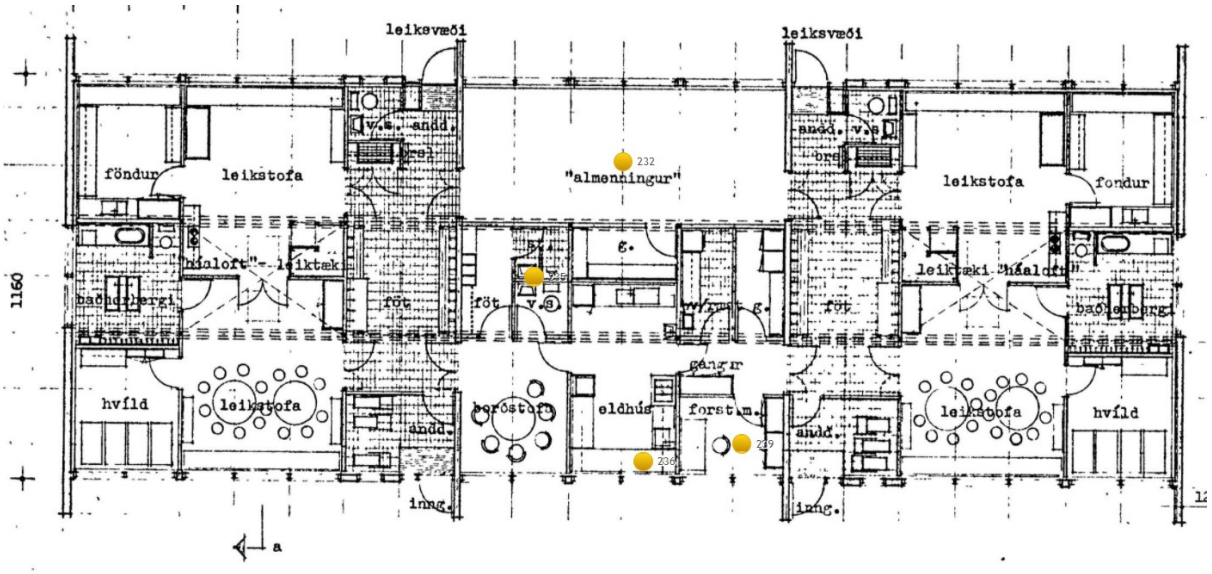
Nýrri hluti:

Skráning 232: Merki eftir leka frá þaki, en mældist þurrt á skoðunardegi.

Skráning 235: Raki í innvegg, þarf að opna og finna orsök.

Skráning 236: Merki eftir leka, hefur verið lagað að utan, mældist ekki hækkun á skoðunardegi en þarf að mæla áður en gerðar eru lagfæringar innanhúss.

Skráning 239: Merki eftir leka frá þaki, en mældist þurrt á skoðunardegi, þarf að endurmæla og tryggja að leki sé ekki lengur til staðar.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar, nýrri hluti.

Skála hluti:

Ekkert rakavandamál var skráð né ábendingar frá notendum.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Nýrri hluti: Loftskipti í undirbúningsherbergi eru ekki fullnægjandi, þar sem er aðeins eitt lítið opnanlegt fag og mikið hitaálag frá raftækjum. Mælt er með stærra opnanlegu fagi og/eða vélrænu útsogi. Starfsmenn kvarta um slæma líðan eftir að hafa verið í herberginu vegna lélegra loftgæða. Í eldhúsi vantar háf og útsog frá uppvaski. Á deildum eru opnanleg fög til loftunar, fögin eru stór og ættu nægja til loftræstingar, erfitt er að gegnumtrekkja nema opnað sé á milli deilda til að lofta rýmin annað slagið yfir daginn.

Skálahluti:

Engin vélræn loftræsting til staðar og opnanleg fög lítil. Opnanleg fög eru á tveimur hliðum á deildum og hægt að trekkja, en ekki hægt að tryggja jöfn loftskipti. Ekkert útsog er af salernum. Loftskiptum er ábótavant í húsnæðinu í heild og þar af leiðandi ekki mögulegt að tryggja góð loftgæði að jafnaði.



Skýjaborgir – Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	10/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Skýjaborgir – Frístundaheimili Sólvallagötu 67
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	21/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Forstöðumaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Innréttingar eru í lagi heilt yfir í húsnæðinu, nýlegar í eldhúsi. Hurðar á 1. hæð eru slitnar en í sæmilegu lagi. Hurðir á 2. hæð eru flestar nýlegar og í lagi, fyrir utan hurð á salerni þar sem er skemmd í karmi sem þarfnast lagfæringar.

Yfirborð lofta og veggja: Málun í lagi í flestum rýmum, nýlega málað á 1. og 2.hæð.

Gólfefni: Almennt í lagi í húsnæðinu, smávægilegar skemmdir við hurðir og los á dúk við veggi í aðalanddyri.

Hljóðvist: Hljóðvist er ófullnægjandi á 1. Hæð þar sem vantar aukið magn hljóðísogsflata í loft, þá sérstaklega í sal þar sem börn eru. Á 2 . hæð er hljóðvist einnig tæplega ásættanleg, þar sem hefur verið málað yfir núverandi plötur og skert hljóðísogseiginleika þeirra. Mælt er með að endurnýja hljóðísogsplötur.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ræsting og viðhaldsþrif metin í lagi á skoðunardag.

Salerni og votrými: Salerni eru í góðu ástandi. Nýlegt á 1. og 2. hæð.

Annað: Rými í kjallara nýtt sem geymslur að hluta. Þarfnast heildarendurnýjunar ef á að breyta notkun.

Utanhúss

Gluggar: Viðir glugga í almennt í lagi, en við rakaskimun mældist raki við glugga. Mælt er með að yfirfara þéttingar meðfram þeim gluggum þar sem raki mældist. Sjá nánar kafla um rakaskimun og í skoðunarskýrslu.

Utanhússklæðning: Bárujárnsklæðning sem er í lagi í heild.

Þak: Þakjárn í lagi, en merki um raka í suðurhorni við loft á 2. hæð, þarfnast nánari skoðunar.

Inngangar og hurðir: Hurðir aðalinngangs þarfnast viðhalds, þröskuldur slitinn og kominn fúi. Hurð er óþétt og lekur í slagveðrum, raki mældist í vegg við hurðir.

Annað: Mikið er brotið upp úr tröppum við aðalinngang og þarf að fjarlægja lausan múr og múra tröppur í heild.

Áríðandi viðhald:

1. Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

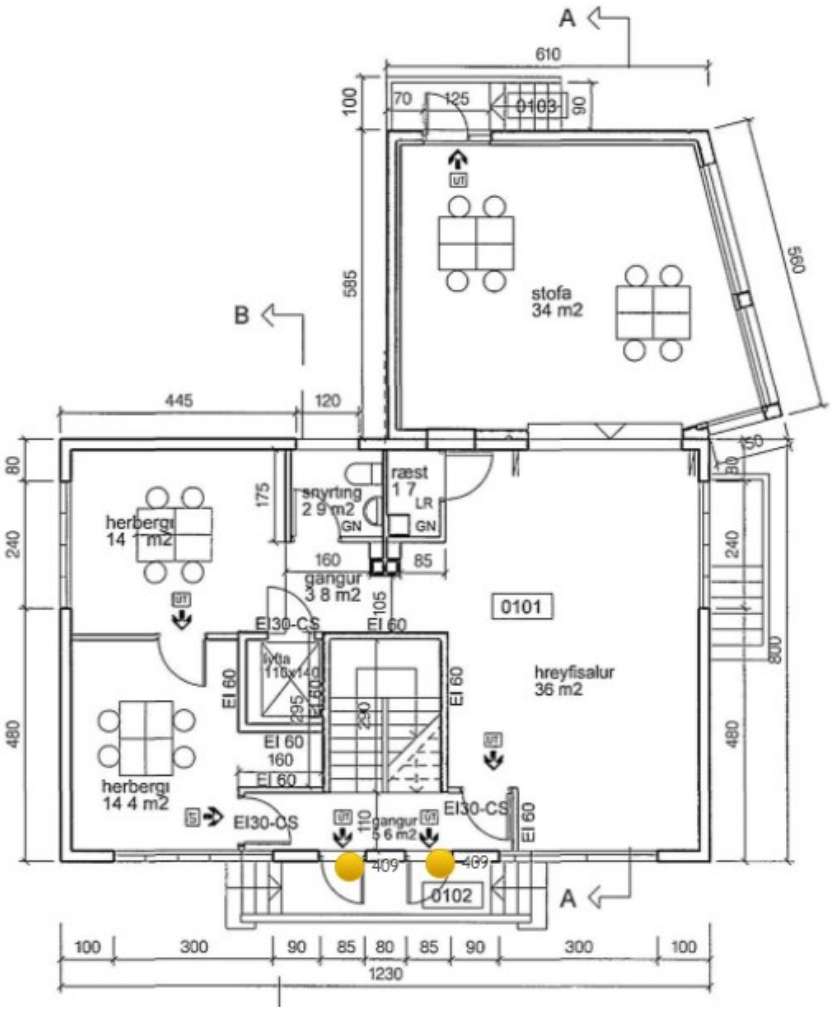
Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á þremur stöðum.

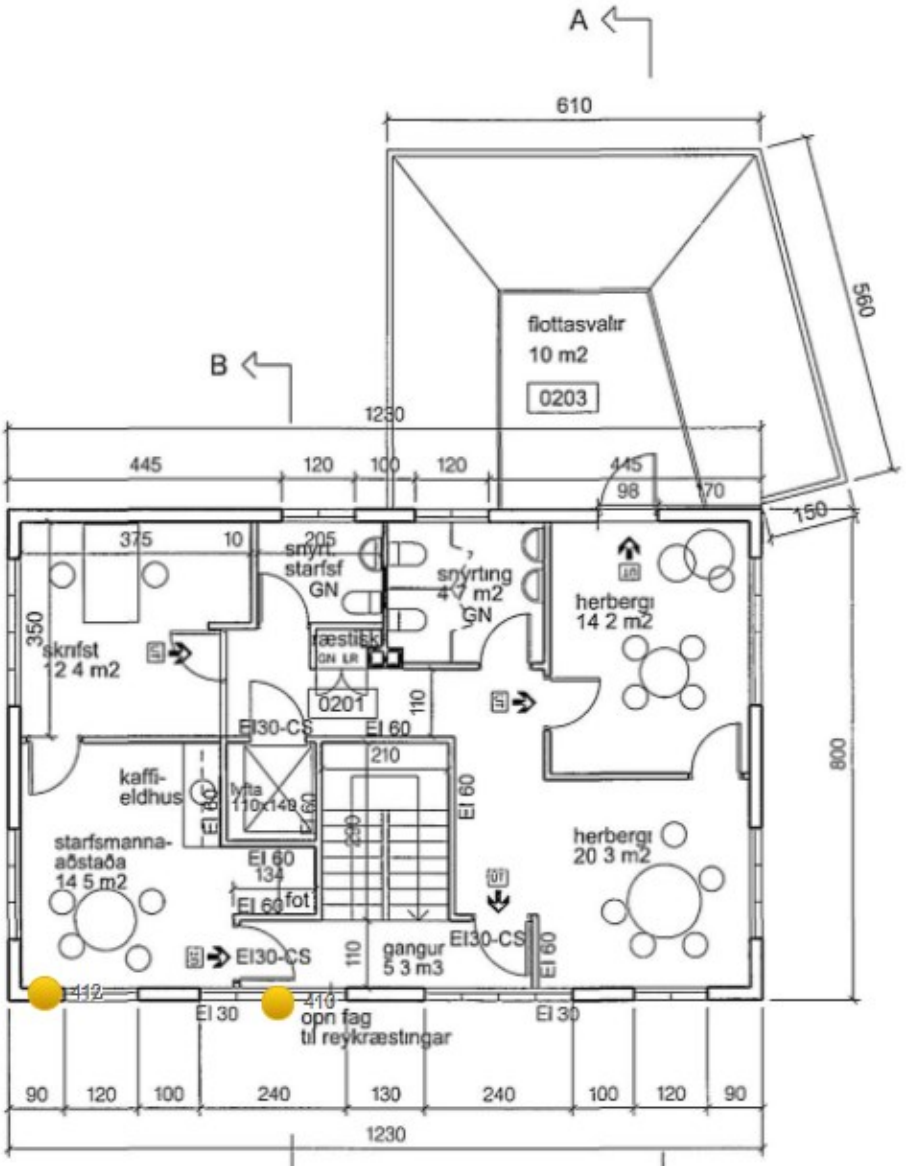
Skráning nr. 409: Raki undir og meðfram útihurðum, þarf að laga þéttingu utanhúss og að innan undir hurð.

Skráning nr. 410: Raki mældist í og við glugga, talsvert mikil hækkun á raka sem stafar líklega af því að þéttingar eru ekki í lagi, þarfnast nánari skoðunar utanhúss.

Skráning nr. 412: Sjá mátti bólgu í útvegg, mældist ekki hækkun með yfirborðsmæli. En mælt með nánari skoðun, til að ganga úr skugga um að ekki sé virkur leki til staðar.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar, 1.hæð.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar, 2.hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög í húsnæðinu nema í kjallara þar sem er einnig vélrænt útsog frá salerni. Hægt er að gegnumtrekkja vel flest rými í húsnæðinu og hægt er að loftræsta með fullnægjandi hætti. Salerni eru með vélrænu útsogi í kjallara og á 1. hæð en á 2. hæð eru þau loftræst með opnanlegum fögum. En það er mat skoðunarmanns að betra sé að hafa vélrænt útsog til að tryggja jöfn loftskipti og að sé viðvarandi undirþrýstingur í rýminu.

Notendur upplifa að jafnaði góð loftgæði í húsnæðinu nema í kjallara þar sem staðsett er listasmiðja, mjög lágt er til lofts. Opnanleg fög eru aðeins á einni hlið og eru þau of lítil til að loftræsta nægilega. Ekki er vélrænt útsog í rýminu, en í aðliggjandi rými er loftræsing sem væri mögulega hægt að nýta til að auka loftskipti í listasmiðju.



Austurbæjarskóli - Miðbær

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	12/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Austurbæjarskóli - Miðbær
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	20/03/2020 og 16/10/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss - Almennt

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru almennt orðar talsvert slitnar og þarfnast málunar og lagfæringa á 1. 2. og 3.hæð. Hurðir í risi eru í lagi. Fastar innréttingar eru almennt í ásættanlegu ástandi. Innréttingar í heimilsfræðistofu eru farnar að láta á og þarf að endurnýja á næstu árum. Skápar í kennslustofum eru upprunalegir, hafa verið málaðir en orðnir slitnir.

Yfirborð lofta og veggja: Við skoðun var ástand málunar heilt yfir metið í lagi á 2.,3. og 4. hæð. Í svo stórum skóla þarf a.m.k. að mála 200 m² veggflata á ári. Komið er að málun á göngum 1.hæðar.

Gólfefni: Dúkar eru almennt í góðu ástandi, búið er að endurnýja stóran hluta á síðustu árum. Þó er dúkur í matsal orðinn talsvert skemmdur eftir færanleg borð. Gólf í íþróttahúsi metið í lagi. Dúkar í nýbyggingu yfir spennistöð eru orðnir talsvert slitnir og mælt með endurnýjun á næstu árum.

Hljóðvist: Lýsing á ástandi þar sem hljóðvist er ábótavant:

1.hæð: Matsalur, gangar, íþróttasalur, þarfnast nánari mælinga, en vísbendingar um að hljóðvist sé ábótavant.

2.hæð: Vantar aukið magn hljóðísogsflata og með betri hljóðísogs eiginleikum á gangi. Mælt er með að gera mælingar í kennslustofum til að sjá hvernig ómtími er á tíðnisviðum 125 - 4000Hz og hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Líkur eru á það þurfið aukið magn hljóðísogsflata.

3.hæð: Vantar aukið magn hljóðísogsflata og með betri hljóðísogs eiginleikum á gangi. Stigagangar þar sem er ekkert hljóðísog eru sérlega slæmir, en er ekki íverurými.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Vel sinnt að sögn umsjónarmanns, ekki gerðar athugasemdir við skoðun.

Salerni og votrými: Salerni nemenda við norður álmu hefur verið endurnýjað og er í lagi. Salerni við suðurálmu er í slæmu ástandi og þarfnast heildarendurnýjunar. Mælt er með að setja lokaða salernisbása. Sturtur í sundlaug og íþróttahús þarfnast þrifa, er komið talsvert til ára sinna. Afar lítið notað í íþróttasal. Sundlaug er farin að láta á sjá, þá einkum á flísalögn. Gera þarf nánari athugun á botni laugar til að meta ástand til þess að hægt sé að setja fram hagkvæmustu lausn við viðhaldsaðgerðir.

Ástandslýsing – almennt frh.

Utanhúss

Gluggar: Einfalt gler er í gluggum og gluggar leka víða á suðurhliðum norður og suðurálmu. Talið er hagkvæmast að endurnýja gluggana í heild. Reiknað er með að smíða sambærilega glugga með tvöföldu gleri. Þeir gluggar sem eru heilir og leka ekki þarf að lagfæra og mála, en skoða þarf nánar kostnaðaráætlun ef á eð endurnýja. Gera má ráð fyrir umtalsverðum kostnaði í viðhald og endurnýjun glugga á næstu árum.

Utanhússklæðning: Húsið er múrað og hraunað að utan, ástand yfirborðs er í heild í lagi, en gera þarf við skemmdir með gluggum ásamt stöku skemmdum. Þarfnast minniháttar tilfallandi viðhalds næstu ár.

Þak: Koparþak hefur verið endurnýjað í áföngum síðast liðin ár og er ástand þaksins gott. Ekki vart við leka- eða rakavandamál frá þaki.

Inngangar og hurðir: Hurðir eru upprunalegar og orðnar slitnar en flestar í metnar í lagi. Þarfnast viðhalds og yfirfara þéttingar á aðalinngangi. Hurð í enda norðurálmu þarfnast viðgerða.

Áríðandi viðhald:

1. Sjá skráningar rakaskimunar.
2. Yfirferð og stilling loftræstikerfa fyrir kennslustofur.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Gerðar voru sex skráningar vegna rakavandamála. Athugið að þetta þarf ekki að vera tæmandi þar sem gluggar leka víða í húsnæðinu.

Skráning nr. 5: Raki með gluggum. Er vegna óþéttra glugga, gera þarf lagfæringar á gluggum og þéttingum.

Skráning nr. 6: Raki með gluggum, þarf að skoða samhliða skráningu 210. Er vegna óþéttra glugga, gera þarf lagfæringar á gluggum og þéttingum.

Skráning nr. 8: Raki í útvegg, mældist talsverð hækkun, er vegna jarðraka, þarfnast nánari skoðunar utanhúss.

Skráning nr. 204: Raki með gluggum. Er vegna óþéttra glugga, skipta þarf um glugga og endurnýja þéttingar með glugga.

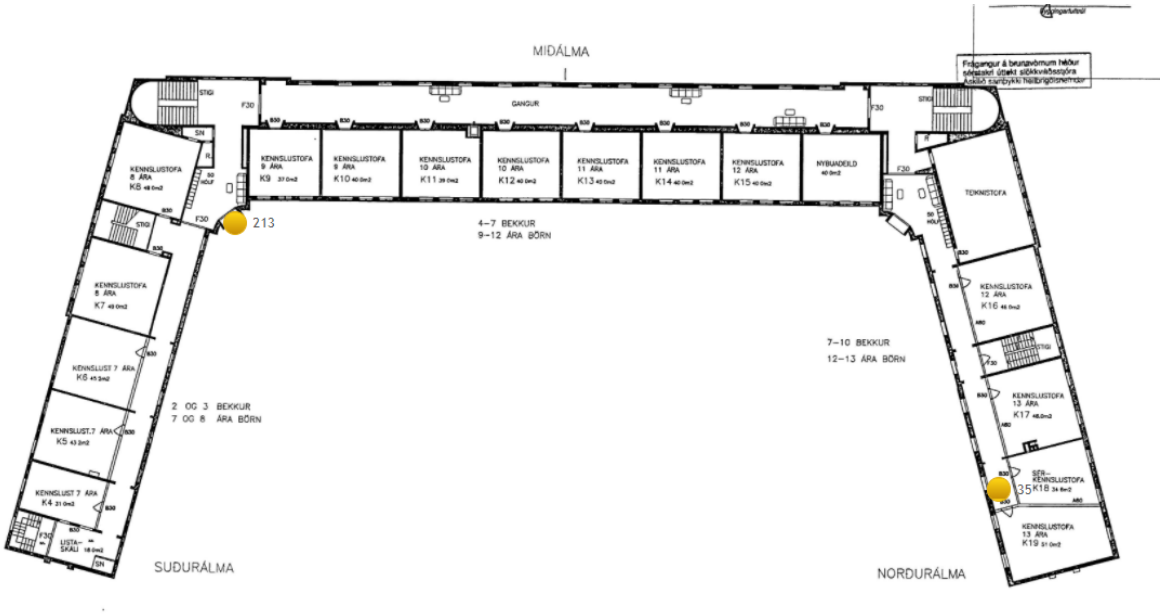


Mynd 1 Skráningar rakaskimunar, 1.hæð.

Rakaskimun frh.

Skráning nr. 35: Raki með gluggum, þarf að skoða samhliða skráningu 210. Er vegna óþéttra glugga, gera þarf lagfæringar á gluggum og þéttingum

Skráning nr. 213: Raki í útveggjum, undir glugga. Þarfnast nánari skoðunar utanhúss.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar, 3.hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Í kennslustofum er loftræsting um opnanleg fög ásamt loftræsikerfi. Afköst kerfis er misjafnt í stofum, en almennt er inndæling of lítil til að anna fullnægjandi loftskiptum. Stæða í kjallara var skoðuð, sem er virk og loftmagn nánast á fullum afköstum. En vegna þess hve misjafnt loftflæði er um innblástursristar og útsog er eftir því hvar kennslustofur eru staðsettar er mælt með að gera mælingar á Co2 styrk í innilofti, hita og raka yfir 5- 10 daga tímabil. Einnig er mælt með nánari úttekt á kerfunum tveimur fyrir kennslustofur og stilla loftmagn í kennslustofum á 2. og 3. hæð.

Sér kerfi er fyrir heimilisfræðistofu, við skoðun var voru afköst kerfa ásættanleg, þegar kerfi er á fullum afköstum, en talsverður hávaði er frá kerfinu. Oft er slökkt á kerfinu þegar kennsla er ekki í gangi og því oft þungt loft.

Fyrir sundlaug og matsal er sér kerfi sem er virkt og annar loftskiptum ásættanlega.

Kerfi í hátíðarsal er í lagi, en mikill hávaði er frá kerfinu sem hitar upp salinn, mælt er með að skoða leiðir til að draga úr hávaðamengun.



Laufásborg - Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	12/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Laufásborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	24/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Fastar innréttingar víða orðnar gamlar og jafnvel upprunalegar, en hefur verið ágætlega viðhaldið. Hurðir eru slitnar en metnar í lagi, mælt er með að mála hurðir þar sem slitálag er mest. Eldhúsinnrétting er orðin slitin og mælt með endurnýjun á næstu árum.

Yfirborð lofta og veggja: Málun hefur verið sinnt af málara á vegum Laufásborgar. Ástand veggja og lofta almennt í lagi, en veggir og gólflistar þarfnast málunar á deildum á 2.hæð.

Gólfefni: Dúkar eru bónaðir árlega og eru almennt í viðunandi ástandi og ekki mikið um skemmdir. Flísar í eldhúsi þarfnast endurnýjunar eru orðnar slitnar og brotnar. Í kjallara eru filtteppi á gögnum þar sem að jarðraki er of hár til að leggja gólfdúk.

Hljóðvist: Er almennt í lagi að mati notenda í skólanum. Við yfirferð á deildum mátti greina að hljóðvist væri ekki fullnægjandi. Mælt er með að gera mælingar á leikstofu til sjá hvernig ómtími er á tíðnisviðum 125 - 4000Hz og hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Líkur eru á það þurfið aukið magn hljóðísogsflata.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Vel sinnt, bónað árlega og tekin viðhaldsþrif. Í lagi á skoðunardegi að mestu, ryk á bak við stöku ofn og við tengla á 2.hæð.

Salerni og votrými: Almennt í lagi, en komið til ára sinna.

Utanhúss

Gluggar: Mikið er um móðugler á suðurhlið, einkum í smágluggum sem þarf að endurnýja. Á norður og austurhlið er einfalt gler í gluggum. Slíkt veldur mikilli kuldageislun í rýmum innanhúss, einnig þéttist raki frekar á gleri og slíkt getur valdið rakaskemmdum í gluggum. Gluggar voru málaðir í sumar að utan.

Utanhússklæðning: Húsið er múrað og málað að utan, komið er að viðhaldi á suðurhlið að gera við sprungur og mála stein.

Þak: Hluti sem klæddur er með bárujárni er metið í lagi í heild. En vart hefur verið við leka frá þaki útskots við svalir á austurhlið. Þar þarf að yfirfara frágang þéttinga og þakdúks, sjá nánar í skoðunarskýrslu.

Inngangar og hurðir: Hurðir eru upprunalegar og orðnar slitnar en flestar í metnar í lagi. Hurð inn í kjallara á austur hlið er metin ónýt, þar sem kominn er fúi í karmstykki og hurðin sjálf orðin mikið slitin og óþétt.

Áríðandi viðhald:

1. Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

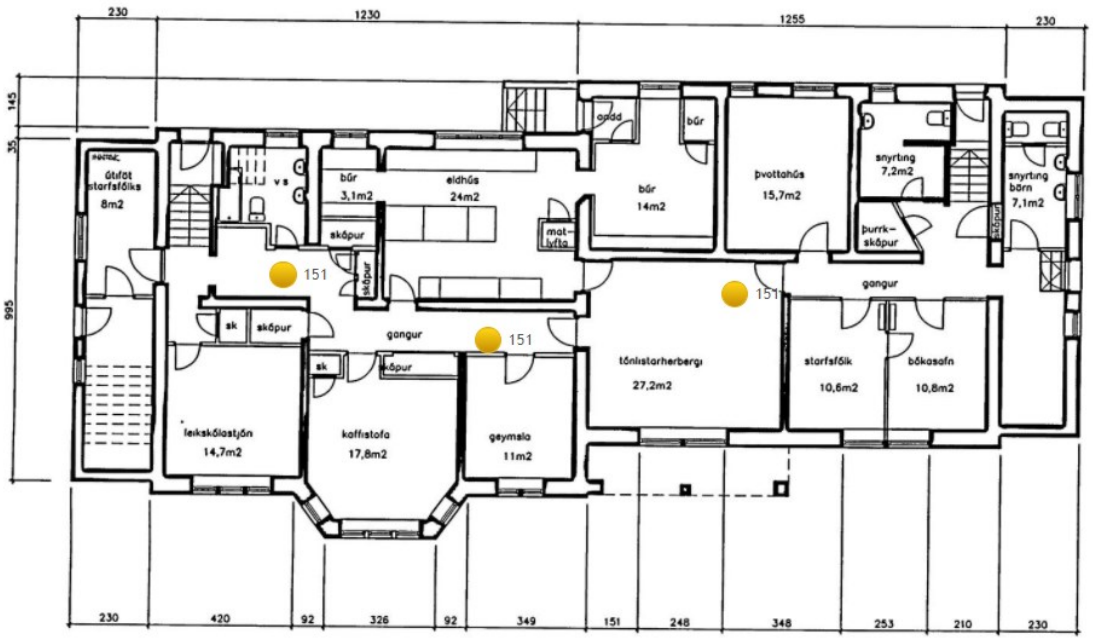
Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Gerðar voru þrjár skráningar vegna rakavandamála.

Skráning nr.151: Raki var mældur í gólfplötu á þremur stöðum og var umtalsverð hækkun í gólfplötunni. Þarfnast nánari skoðunar og aðgerðaáætlunar til þess að lækka raka í plötu.

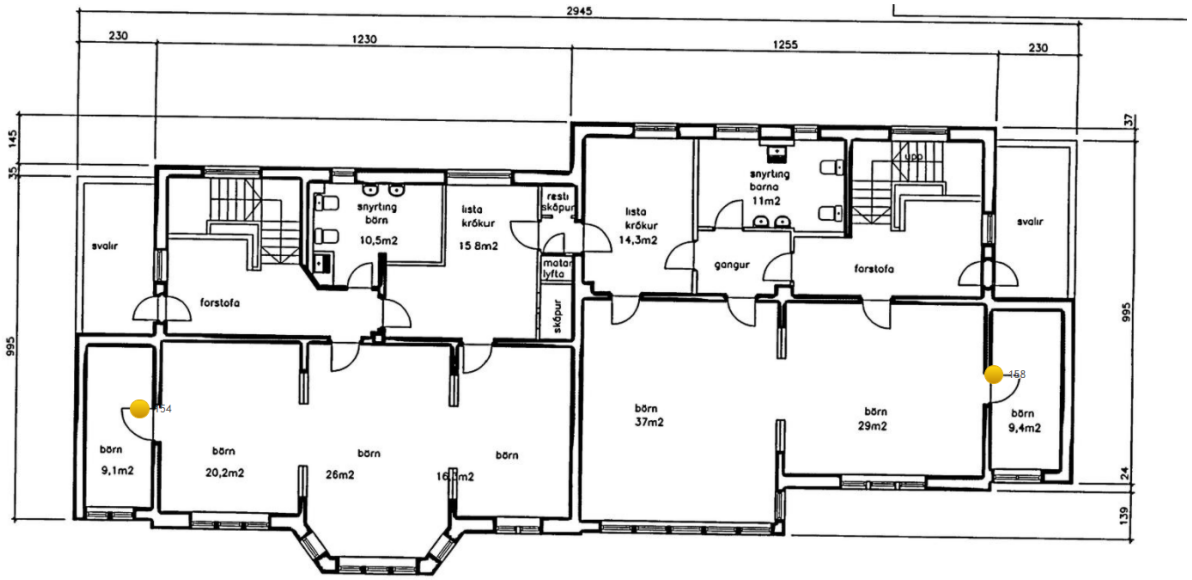
Skráning nr.154: Lak fyrr á þessu ári, raki mældist ekki í rýminu en við skoðun mátti greina raka/fúkkalykt þrátt fyrir væri búið að lofta út. Mælt með nánari skoðun.

Skráning nr.158: Merki um leka frá þaki, töluverður raki mældist í millivegg og við hurð rýminu En vart hefur verið við leka frá þaki útskots við svalir á austurhlið. Yfirfara þarf frágang þakdúks við útvegg, sjá nánar í skoðunarskýrlsu.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar, kjallara.

Rakaskimun frh



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar, 2.hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög. Aðeins er vélrænt útsog í eldhúsi ásamt opnanlegum fögum. Kerfi í eldhúsi virkt og loftskipti í lagi.

Á deildum á 1. og 2. hæð eru aðeins tvö frekar lítil opnanleg fög á einni hlið sem tæplega duga til loftræstingar. Notendur upplifa loftgæði góð að jafnaði. En mælt er með að bæta við opnanlegu fagi á deildir til að auka flatarmál útloftunar. Einnig er mælt með að setja vélrænt útsog á salerni deilda, en núverandi loftun salerna er næg fyrir grunnloftskipti en ekki hægt að tryggja jafnan undirþrýsting í salernisrými og ólykt kann að leita fram í leik- og starfsumhverfi.



Miðborg - Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	12/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Miðborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	12/08/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Leikskólinn er rekinn í þremur byggingum og því er ástandslýsingu skipt í þrjá hluta eftir undirheiti. Barónsborg, Lindarborg og Njálsborg.

Innanhúss – Barónsborg

Innréttingar og hurðir: Innréttingar eru almennt orðnar mjög slitnar á deildum. Eldhúsinnréttingu þarf að endurnýja, borðplata illa farin. Innréttingar á salernum eru almennt í lagi. Hurðir í eldri hluta eru mjög slitnar og þarf að endurnýja eða gera upp.

Yfirborð lofta og veggja: Veggi þarf að mála í viðbyggingu. Loft eru almennt í lagi í skólanum.

Gólfefni: Dúkur í eldhúsi er illa farinn og þarfnast endurnýjunar. Dúkar í viðbyggingu og deild yngstu barna þarfnast endurnýjunar á næstu árum.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt ásættanleg í húsnæðinu en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Mikill hljóðleki er um hurðir milli deilda sem veldur truflun á starfi.
2. Hljóðvist er ekki góð á gangi viðbyggingar og vantar hljóðísogsfleti, hægt er að bæta hljóðvist með þykkum mottum á leiksvæði barna eða setja hljóðísog á veggi, þarf að metast af starfsfólki hvaða lausn hentar best miðað við starfsemina.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi við skoðun.

Salerni og votrými: Almennt í lagi, en komið til ára sinna.

Utanhúss – Barónsborg

Gluggar: Tréverk þarfnast málunar á vesturhlið, eitt móðugler sem þarf að skipta um.

Utanhússklæðning: Báruklæðning þarfnast málunar á norðurhlið. Aðrar hliðar í lagi.

Þak: Þak metið í lagi, ekki vart við leka frá þaki.

Inngangar og hurðir: Slitnar og þarfnast minniháttar lagfæringa.

Áríðandi viðhald:

1. Sjá skráningar rakaskimunar.

Ástandslýsing – almennt

Innanhúss – Lindaborg

Innréttingar og hurðir: Innréttingar eru almennt orðnar slitnar á deildum en í lagi. Eldhúsinnréttingu þarf að endurnýja. Innréttingar á salernum, skilrúm orðin skemmd og þarf að endurnýja. Hurðir eru slitnar og þarfnast lagfæringa og málunar, á það almennt við í húsnæðinu.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir þarfnast málunar í anddyri og á deildum jarðhæðar. Loftaklæðningar eru skemmdar á 1. Hæð og þarf að endurnýja.

Gólfefni: Mikið slit er í gólfdúkum og þarf að endurnýja að mestu leiti í húsnæðinu.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt ásættanleg í húsnæðinu en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Hljóðvist er ekki í lagi í sal á 1. hæð og deildum á 2.hæð, þar sem loftaplötur hafa verið málaðar og hljóðísog þeirra verulega skert. Mælt er með endurnýja eða bæta hljóðísogsflekum neðan í núverandi plötur til að bæta hljóðvist, gera þarf mælingar til að ákvarða stærð á viðbættum/endurnýjuðum hljóðísogsflötum.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi við skoðun, en sjá mátti þörf fyrir viðhaldsþrif, ryk með ofnum.

Salerni og votrými: Almennt í viðunandi lagi á deildum en innréttingar orðnar slitnar og hreinlætistæki farin að láta á sjá. Starfsmannasalerni, sturta þarfnast endurnýjunar.

Annað: Glugga þarf að gera við og mála innanhúss á skrifstofum starfsmanna.

Utanhúss – Lindaborg

Gluggar: Skipta þarf um móðugler og brotin gler á 2 hæð í turni. Málun glugga almennt í lagi.

Utanhússklæðning: Báruklæðning í heild metin í lagi.

Þak: Þak metið í lagi, ekki vart við leka frá þaki. En hreinsa þarf rennur og lagfæra þakkant á vesturhorni. Í þakglugga fyrir ofan deild/sal á 1. hæð er plast í stað glers, veldur það miklum hávaða þegar mikil úrkoma er.

Inngangar og hurðir: Að mestu í lagi, þarfnast minniháttar lagfæringa þar sem komnar eru skemmdir í karma og hurðar.

Áríðandi viðhald:

1. Vart hefur orðið við rottugang undir gólfplötu kjallara, þarfnast nánari skoðunar og úrlausnar.
2. Laga flóttaleið í starfsmannarými, stendur á sér og ekki hægt að opna.
3. Sjá skráningar rakaskimunar.

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Njálsborg

ATH: Heildar ástand innanhúss er fremur slæmt og þarfnast húsnæðið umtalsverðra endurbóta.

Innréttingar og hurðir: Innréttingar eru almennt orðnar slitnar á deildum. Eldhúsinnréttingu þarf að endurnýja. Hurðir eru mjög slitnar og þarfnast endurnýjunar/lagfæringa og málunar, á það almennt við í húsnæðinu.

Yfirborð lofta og veggja: Á skoðunardegi var verið að mála hluta af miðrými á 1.hæð. En þarf að mála öll rými í kjallara og á 1. hæð. Stigahús og anddyri þarfnast málunar.

Gólfefni: Gólfdúka þarf að endurnýja að mestu í húsnæðinu.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt frekar slæm í húsnæðinu, þar sem eru timburgólf sem glymur mikið í og hljóðvistarlausnir eru af skornum skammti. Sjá nánar í skráningarskýrslu.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Þrifum ábótavant við inngang í eldhús og á stigagangi við eldhús. En almennt metið í lagi á deildum og aðstöðu starfsmanna.

Salerni og votrými: Salerni eru flest öll í slæmu ástandi og þarfnast heildarendurnýjunar.

Annað: Flesta glugga þarf að gera upp og mála að innan.

Utanhúss – Njálsborg

Gluggar: Móðugler eru í glugga á norður gafli og gluggar leka, þarf að lagfæra. Málun glugga almennt í lagi. Viðir glugga almennt í viðunandi ástandi.

Utanhússklæðning: Málning farin að flagna af bárujárni, einnig þarf að mála og gera við tröppur. Timburklæðningu þarf að mála á næstu árum á vestur hlið.

Þak: Þak metið í lagi, ekki vart við leka frá þaki.

Inngangar og hurðir: Eru í viðunandi lagi en þarfnast lagfæringa þar sem komnar eru skemmdir í karma og hurðar. Einnig þarf að yfirfara og laga þéttingar. Svalahurð (tvöföld) metin ónýt. Plexigler er í útihurð í kjallara, þarf að skipta út fyrir venjulegt gler.

Áríðandi viðhald:

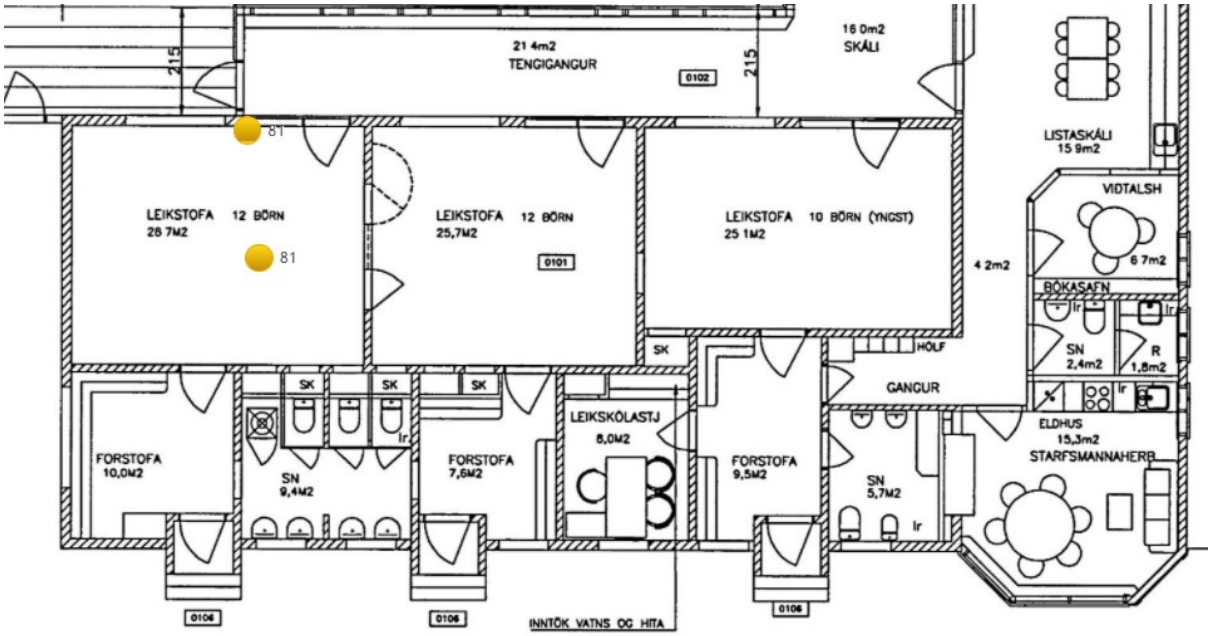
1. Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar Barónsborg: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Gerð var ein skráning vegna rakavandamála. Ekki var vart við virka leka eða mældist raki. En gerð var ein skráning vegna ábendingar frá notendum.

Skráning nr.81: Borist hafa ábendingar um að barn hafi sýnt viðbrögð við myglu á deildinni. Við skoðun var ekki að sjá merki um rakavandamál í tilgreindu rými. Rýmið þarfnast nánari skoðunar. Mælt er með að opna í útvegg undir glugga í merktu rými.

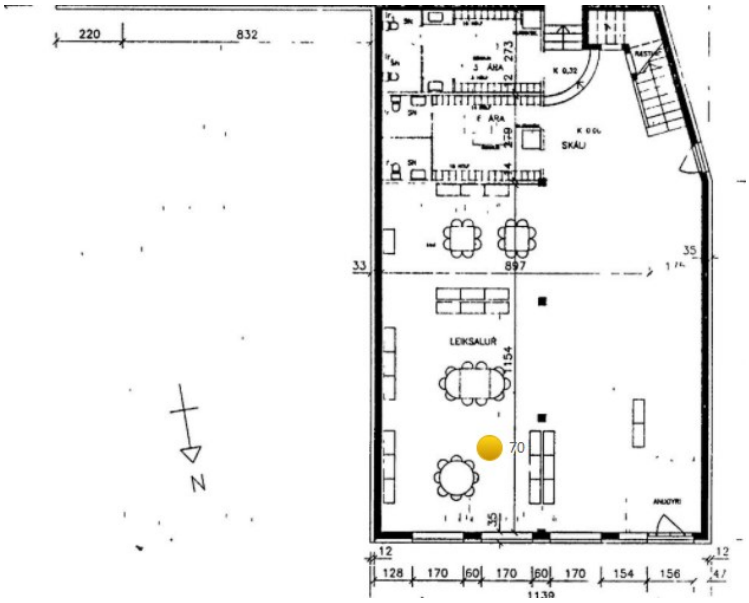


Mynd 1 Skráning rakaskimunar

Rakaskimun frh.

Niðurstaða rakaskimunar Lindaborg: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Gerð var ein skráning vegna rakavandamála.

Skráning nr.70: Merki um leka frá þakglugga, þarfnast nánari skoðunar utanhúss, yfirfara þarf þéttingar og frágang.

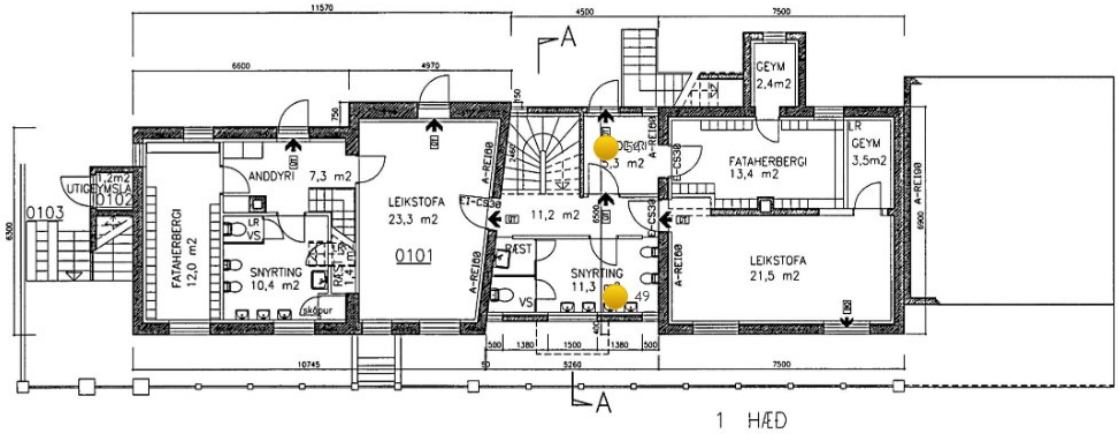


Mynd 2 Skráning raka á 1. hæð í Lindarborg.

Niðurstaða rakaskimunar Njálsborg: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Gerðar voru tvær skráningar vegna rakavandamála.

Skráning nr.54: Rakamerki í útveggjum, þarna mældist smávægileg hækkun, er líklega að þorna en þarf að mæla aftur áður en hreinsað upp og gert við.

Skráning nr.49: Skráning vegna raka og ólyktar í rými. Við skoðun fannst mjög slæm lykt í rýminu m.a. frá niðurfalli. Virðist vera opið án lyktarlokunar. Lagnir þarfnast skoðunar undir botnplötu, þar sem orðið hefur var við rottugang. Mælt er með myndun frárennslislagna.



Mynd 3 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð í Njálsborg.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Barónsborg:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög. Aðeins er vélrænt útsog í eldhúsi ásamt opnanlegum fögum. Kerfi í eldhúsi virkt og loftskipti í lagi.

Á deildum er loftun aðeins um eitt opnanlegt fag sem er of lítið og ekki hægt að uppfylla kröfu um jöfn lámarks loftskipti.

Í vinnurými starfsmanna er aðeins eitt opnanlegt fag í litlu rými og raftæki mynda aukið hitaálag. Ekki hægt að uppfylla kröfu um lágmarks loftskipti að jafnaði.

Á salernum er opnanlegt fag sem hefur nægilegt opnunarflatarmál til loftunar. Mælt er með að hafa vélrænt útsog til að tryggja jafnari loftskipti þar sem loftun um stór opnanleg fög geta valdið mikilli kælingu, sem er t.a.m. ekki æskilegt á salerni barna. Gott vélrænt útsog tryggir undirþrýsting á salerninu og ólykt leitar síður í aðliggjandi rými.

Lindaborg:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög. Loftun er ábótavant í kaffiaðstöðu starfsmanna á 2. hæð þar sem er aðeins eitt lítið opnanlegt fag til loftunar. Á 1.hæð í sal þar sem ekki eru opnanleg fög né vélræn loftræsting er loftskiptum verulega ábótavant. Mælt er með að setja vélræna loftræsingu í rými. Salerni eru loftræst með vélrænni loftræstingu sem er í lagi.

Loftræsting deilda á 2. Hæð er tæplega nægileg miðað við opnunarflatarmál faga. Mælt er með að gera mælingar á Co2 styrk, hita- og rakastigi yfir 5-10 kennsludaga, til að meta þörf og umfang á aðgerðum.

Njálsborg:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög. Aðeins er vélrænt útsog í eldhúsi ásamt opnanlegum fögum. Kerfi í eldhúsi virkt og loftskipti í lagi.

Loftun deilda eru aðeins með opnanlegum fögum, miðað við opnunarflatarmál ætti að vera hægt að anna loftskiptum. En ekki er hægt að tryggja jöfn lágmarks loftskipti.

Loftun er ófullnægjandi í vinnurými kennara, þar sem er aðeins eitt lítið opnanlegt fag. Hægt að bæta með stærra fagi eða vélrænu útsogi.

Á salernum er opnanlegt fag sem hefur nægilegt opnunarflatarmál til loftunar (sjá einnig athugasemd við salerni Barónsborg). Á salerni starfsmanna á 2.hæð er útsog/loftun sem annar ekki loftskiptum, ekki virkt við skoðun.



Tjarnarborg – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	18/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Tjarnarborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	29/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru að mestu upprunalegar, flestar orðnar slitnar, brotið upp úr á hornum og karmar rispaðir. Búnaður hurða er einnig slitinn og þarfnast endurnýjunar. Mælt er með að lagfæra núverandi hurðir og mála karma, á þetta við skólann í heild. Innréttingar á deildum að mestu í lagi, þarfnast minniháttar viðhalds. Skápa og innréttingu í eldhúsi þarf að endurnýja.

Yfirborð lofta og veggja: Víða komið að málun þar sem ekki hefur verið málað í 6 ár að sögn leikskólastjóra. Gólflista þarf að mála á flestum deildum og göngum. Veggir eru panel klæddir og þarf að mála panel á göngum í stigahúsi. Í leikstofu í kjallara er ómálaður panell sem er farinn að láta verulega á sjá, viðhald þarf að skoðast í samræmi við friðun húsnæðis.

Gólfefni: Gólfdúk í eldhúsi þarf að endurnýja. Aðrir gólfdúkar eru almennt í viðunandi lagi. Yfirborð timburgólfa í kjallara þarf að slípa upp og lakka.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt ekki samkvæmt nútíma kröfum, þar sem um gamalt timburhús er að ræða. Notendur upplifa einnig slæma hljóðvist. Til að bæta hljóðvist er lagt til að setja upp hljóðísogsfleka í loft (50 - 60% af grunnflatarmáli rýmis) á deildum og leikstofum, til að draga úr ómtíma. Í gangi í kjallara er ómtími afar langur og þarf að setja hljóðísogsplötur í allt loftið. Miða skal við að útfæra lausnir þannig að þær hafi ekki á friðun hússins.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ræsting almennt viðundandi á skoðunardegi. Viðhaldsþrifum er ábótavant í kjallara, ekki reglubundin viðhaldsþrif, en hefur verið sinnt af starfsfólki skólans og þá verið góð. Dúka þarf að bóna á 2. hæð.

Salerni og votrými: Salerni almennt í lagi, en þarfnast minniháttar lagfæringa í kjallara.

Annað: Glugga þarf að lagfæra víða innanhúss, hreinsa upp við samskeyti, spartla og mála.

Utanhúss

Gluggar: Gluggar á norður og suðurhlið eru með einföldu gleri sem þarfnast viðhalds og málunar. Gera þarf nánari úttekt á ástandi á viðum glugga til að leggja mat á hvort skuli gera við núverandi glugga eða endurnýja. Þegar skoðun fór fram var verið að endurnýja glugga á austurhlið. Mælt er með að setja tvöfalt gler þegar/ef gluggar verða endurnýjaðir á norður- og suðurhlið.

Utanhússklæðning: Ástand klæðningar á vesturhlið er almennt gott. Á norður og suðurhlið er báruklæðning metin í lagi. Múrklæðning á kjallara þarfnast lagfæringa vegna rakavandamála, sjá nánar í rakaskimun hér á eftir.

Þak: Þakrennur eru víða orðnar ryðgaðar og komin göt, þarfnast endurnýjunar. Þakjárn metið í lagi. Ekki hefur orðið vart við lekavandamál frá þaki né sjáanlegt við rakaskimun.

Inngangar og hurðir: Hurð aðalinngangs í lagi, inngangshurðir í kjallara þarfnast viðhalds.

Áríðandi viðhald:

1. Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

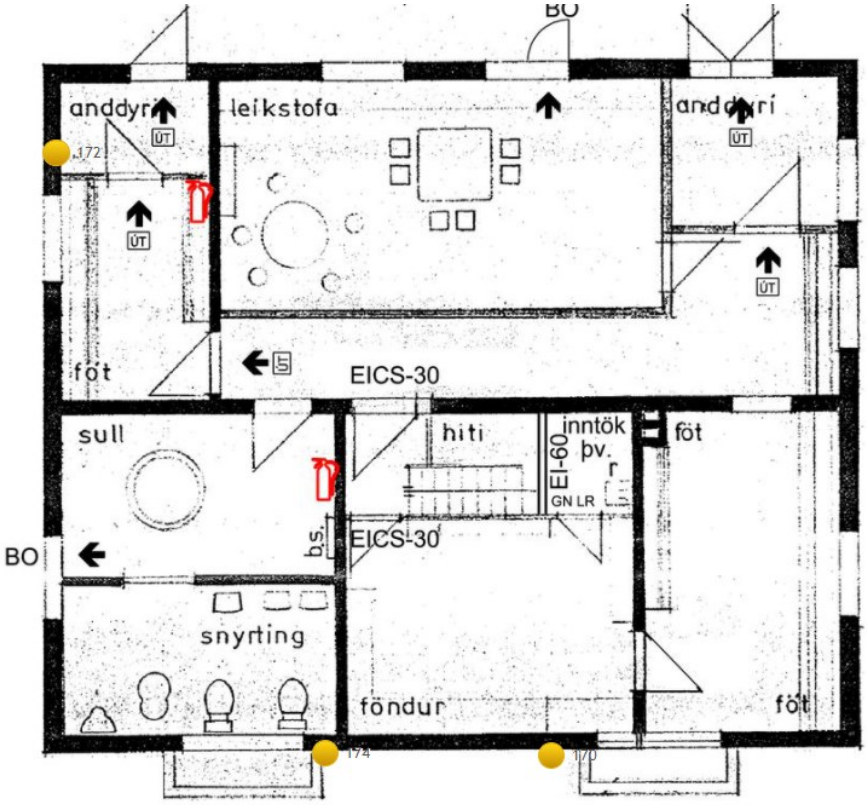
Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á þremur stöðum. Í viðtali kom fram að lagðar hafi verið drenlagnir utanhúss fyrir 3 árum. Raki sem fannst í útveggjum er fyrir ofan jarðveg og virðist fara í gegnum hraunaðan hluta utanhússklæðningar. Rannsaka þarf yfirborð utanhúss og þétta þar sem eru sprungur.

Skráning nr. 170: Raki í útveggjum, þarna mældist mikil hækkun á raka og sjáanlegar rakaútfellingar í vegg.

Skráning nr. 172: Raki í útveggjum, þarna mældist umtalsverð hækkun á raka og sjáanlegar rakaútfellingar í vegg.

Skráning nr. 174: Raki í útveggjum, þarna mældist umtalsverð hækkun á raka og sjáanlegar rakaútfellingar í vegg.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar í kjallara.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög í húsnæðinu nema í eldhúsi þar sem er einnig vélrænt útsog. Hægt er að gegnumtrekkja vel flest rými í húsnæðinu og hægt er að loftræsta með fullnægjandi hætti. Notendur upplifa að jafnaði góð loftgæði í húsnæðinu. Salerni eru loftræst með opnanlegum fögum og hægt að uppfylla kröfur um loftskipti. En það er mat skoðunarmanns að betra sé að hafa vélrænt útsog til að tryggja jöfn loftskipti og að sé viðvarandi undirþrýstingur í rýminu.



Bjartahlíð – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	20/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Bjartahlíð - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	24/06/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing – Bjartahlíð - Hamraborg

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru flestar upprunalegar og orðnar víða slitnar og skemmdar. Hurðir sem eru mest slitnar þarf að endurnýja aðrar þarfnast lagfæringa og málunar. Eldhúsinnrétting er talsvert slitin og mælt er með endurnýjun á næstu árum.

Yfirborð lofta og veggja: Málun almennt í lagi að mestu. Veggir þarfnast málunar á göngum og á salerni merkt í skýrslu.

Gólfefni: Dúkar eru orðnir mikið slitnir einkum á göngum, dúka þarf að endurnýja í skólanum að mestu að undaskildir deild vestast í húsnæðinu þar sem þeir hafa verið endurnýjaðir og eru í lagi.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt góð á deildum, settar hafa verið hljóðísogs plötur í loft. Hljóðvist er ábótavant á göngum og í fataklefum, mælt er með að setja aukið magn hljóðísogsflata í merkt rými sjá skráningarskýrslu.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Dagleg ræsting, ekki vel sinnt. Árs þrifum verið sinnt, af starfsmönnum eða aðkeypt.

Salerni og votrými: Skilrúm og innréttingar við spegla er orðið skemmt vegna raka á salernum, einnig gólfdúkar. Salerni og skiptiaðstaða metið í lagi.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Timburgluggakerfi á suðurhlið er í viðunandi lagi en þarfnast skoðunar/viðhalds eftir 3-4 ár. Þarf líklega að endurnýja eftir 5-7 ár. Gluggar á norður hlið eru nýlegir og í góðu ástandi.

Utanhússklæðning: Múr og málun almennt í lagi, þarfnast aðeins minniháttar tilfallandi viðhalds.

Þak: Málning er byrjuð að flagna lítillega af þakjárni og þarfnast málunar á næstu árum.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru slitnar og þarfnast lagfæringa. Hurðir út í garð eru allar í lélegu ástandi og þarf að endurnýja.

Ástandslýsing – Bjartahlíð – Sólbakki

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Almennt í lagi.

Yfirborð lofta og veggja: Mála þarf veggi á deildum þar sem byrjað er að flagna.

Gólfefni: Almennt í lagi.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt góð á deildum, ekki gerðar athugasemdir við hljóðvist í húsnæðinu.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Viðhaldsþrif, dagleg þrif ásættanleg, mætti gera betur í eldhúsinu.

Salerni og votrými: Skilrúm og innréttingar við spegla er orðið skemmt vegna raka á salernum, einnig gólfdúkar. Salerni og skiptiaðstaða metið í lagi.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Metið í lagi og þarfnast ekki viðhalds á næstu árum.

Utanhússklæðning: Múr og málun almennt í lagi, þarfnast aðeins minniháttar tilfallandi viðhalds.

Þak: Þakklæðning í lagi, lagfæra þarf niðurföll við þakrennur.

Inngangar og hurðir: Í lagi.

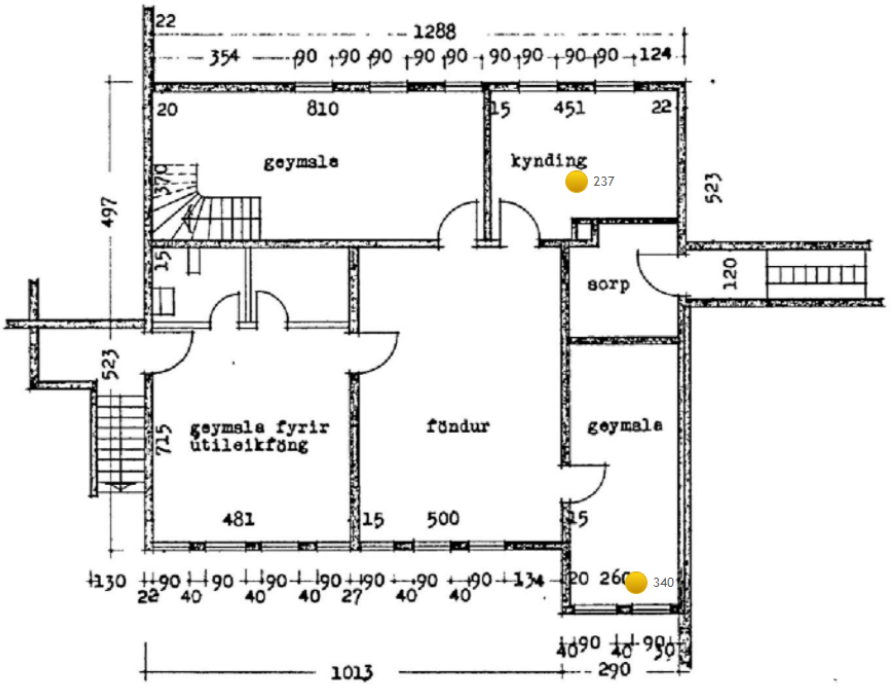
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar – Hamraborg : Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á tveimur stöðum.

Skráning nr. 237: Raki kemur frá opnu röri sem tekur við affalli frá ofni í eldhúsi. Þegar ofn er í notkun kemur mikil gufa frá affallinu og lykt. Mælt er með að loka þannig að myndist ekki of hár loftraki í rýminu.

Skráning nr. 340: Rakaútfelling í lofti, mældist ekki hækkun á raka á skoðunardegi, hugsanlega gömul ummerki. Þarfnast nánari skoðunar.

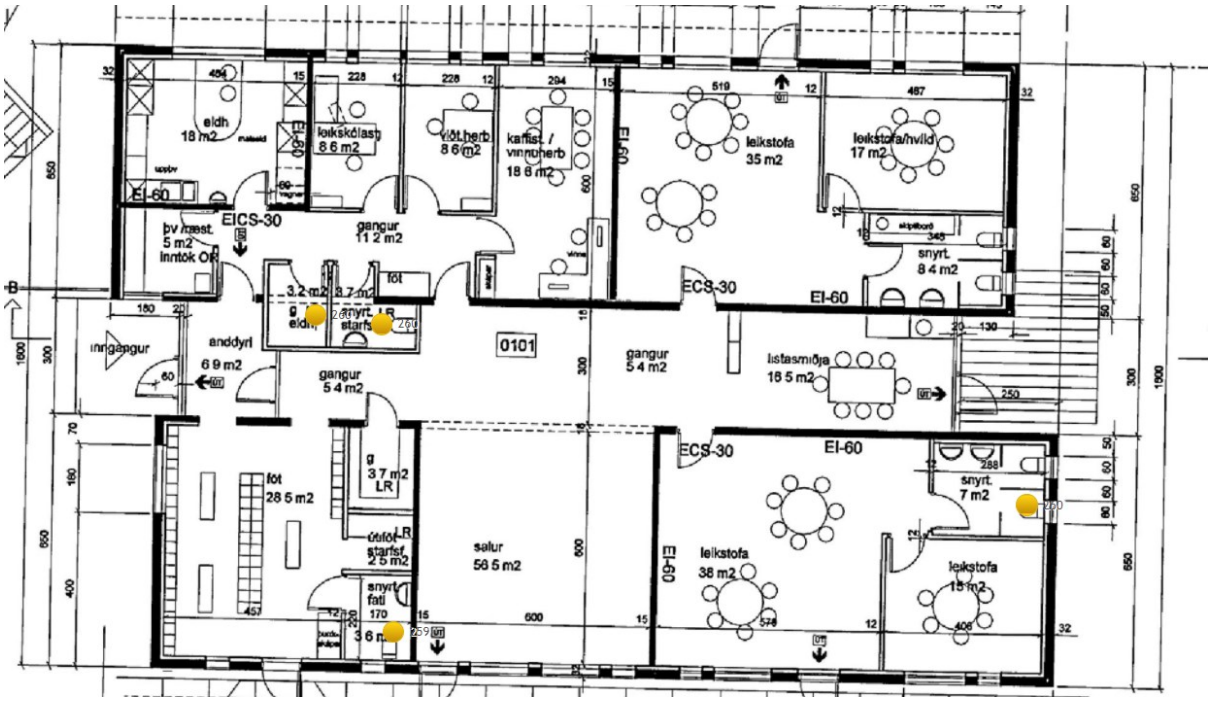


Mynd 1 Skráningar vegna rakaskimunar í kjallara Hamraborgar.

Rakaskimun frh.

Niðurstaða rakaskimunar – Sólbakki : Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika.

Skráning nr. 259 og 260: Merki eftir leka meðfram loftræstiventlum, við skoðun mátti sjá að frágangi rakavarnarlags með loftræstirörum var ábótavant. Notuð er röng gerð af límbandi við frágang á rakasperru. Mælt er að skoða frágang loftræstiröra á öllum salernum.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar í Sólbakka.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Hamraborg:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Vélrænt útsog er á salernum og eldhúsi. Háfar og útsog í eldhúsi virkar vel og er í lagi.

Ekki er hægt að uppfylla kröfu um jöfn lágmarks loftskipti á þremur deildum, þar sem aðeins eru opnanleg fög á einni hlið með of lítið opnunarflatarmál. Notendur upplifa slæm loftgæði í framangreindum rýmum. Til að meta þörf og umfang aðgerða væri til er mælt með að gera mælingar á Co2 styrk, hita og raka yfir 5-10 kennsludaga. Þá væri til skoðunar að auka opnunarflatarmál opnanlegra faga, eða setja upp vélrænt loftræstikerfi til loftunar.

Á deild vestast er hægt að gegnumtrekkja og loftræsta vel, notendur upplifa mun betri loftgæði á þeirri deild.

Í þurrkskáp fyrir útiföt vantar útsog, en loftun er til staðar en annar ekki nægilega til að þurrkskápur nýtist sem skildi.

Í kjallara þar sem er starfsmannaaðstaða er aðeins eitt lítið opnanlegt fag til loftræstingar sem annar illa loftskiptum. Mælt er með að bæta við öðru opnanlegu fagi eða koma fyrir viftu í útvegg til að auka loftskipti.

Sólbakki:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Vélrænt útsog er á salernum. Á leikstofum deilda eru loftskipti ekki fullnægjandi, engin vélræn loftræsing og aðeins lítið opnanlegt fag. Líkt og í Hamraborg er mælt með að gera loftgæðamælingar áður en farið er í aðgerðir við að útbúa aukna loftræstingu.



Brúarskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	24/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Brúarskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	09/03/2020
Fulltrúi fasteignar:	Skólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru að mestu upprunalegar og ástand eftir því misjafnt. Hurðir þar sem mest umgengi er eru orðnar talsvert slitnar og farnar að láta á sjá. Aðrar hurðir í rýmum þar sem minna álag er eru þær í betra ástandi. Eldhúsinnrétting í starfsmanna aðstöðu er upprunalega og er orðin mjög slitin, er metin ónýt og þarfnast endurnýjunar. Innrétting í kennslueldhúsi í húsi A er einnig upprunaleg og mikið slitin, þarfnast endurnýjunar. Aðrar innréttingar eru að mestu upprunalegar og farnar að láta á sjá og þarfnast viðhalds/endurnýjunar.

Yfirborð lofta og veggja. Loftaklæðningar á göngum 1. hæðar eru farnar að láta verulega á sjá og klæðning skemmd víða. Aðrar loftaklæðningar eru í ásættanlegu lagi en þarfnast minniháttar lagfæringa í húsnæðinu. Húsnæðið þarfnast málunar í flestum kennslurýmum og göngum á næstu árum

Gólfefni: Flísar eru á gögnum sem eru upprunalegar og er ástand þeirra heilt yfir metið í lagi. Gólfdúkar eru á göngum, kennslustofum og í starfsmannarými, dúkar voru nýlega bónaðir við skoðun og metnir í lagi til næstu ára.

Hljóðvist: Notendur upplifa góða hljóðvist í húsnæðinu í heild, húsið var upphaflega ætlað fyrir heyrnarskert börn. Ekki eru gerðar athugasemdir við hljóðvist í skólanum

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun.

Salerni og votrými: Salerni þarfnast endurnýjunar í kjallara í húsi A og við anddyri í aðalbygginu, básar eru of opnir undir og yfir. Flísar orðnar skemmdar og lausar. Salernisbúnaður þarfnast endurnýjunar.

Annað: Notendur finna fyrir mikilli kólnun í húsnæðinu þegar kalt og vindur. Lagt er til að koma fyrir hitamæli til að athuga hvort um óeðlilega miklar hitasveiflur eigi sér stað.

Utanhúss

Gluggar: Eru almennt í lagi stöku móðugler sem þarf að skipta út, málun og viðir í lagi.

Utanhússklæðning: Ástand múrs og málningar er almennt í lagi, þarfnast aðeins minniháttar tilfallandi viðhalds á næstu árum.

Þak: Ástand þakjárns er almennt í lagi, en vegna leka er mælt með yfirferð og lagfæringum. Kominn er fúi í þakkant á vesturgafli og suðurhlið, sem þarfnast viðgerða.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar verulega slitnar og óþéttar. Hurðirnar þarfnast viðhalds eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti. Mælt er með að endurnýja hurðir í aðalinngangi.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

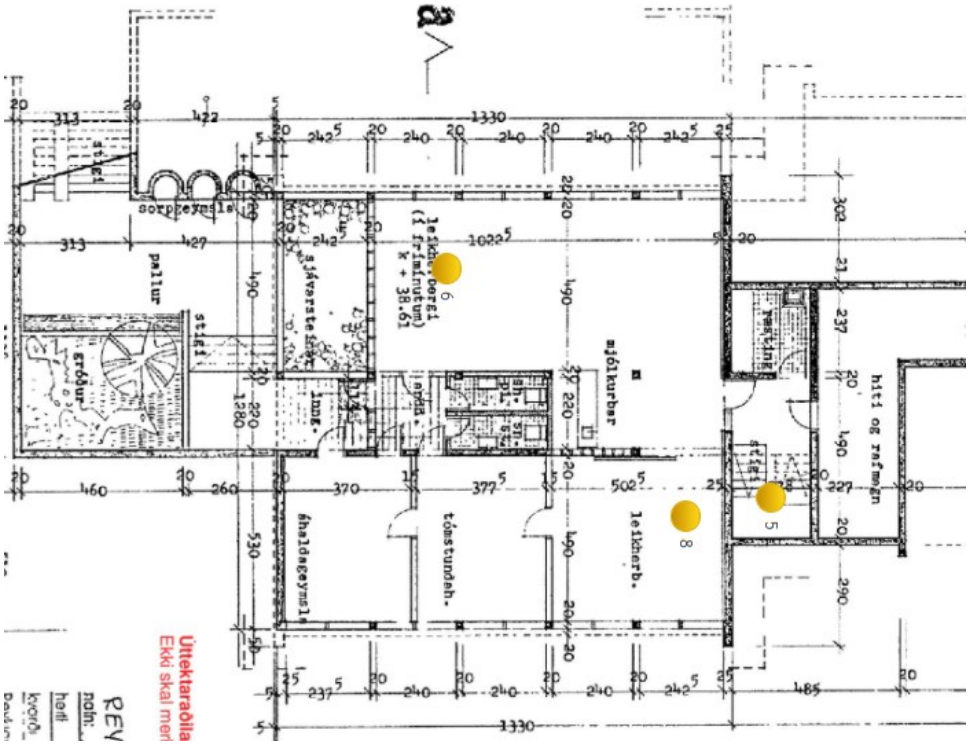
Skráning nr. 1: Vart við leka oftast þegar rignir. Þarfnast nánari skoðunar utanhúss og lagfæringa á þaki.

Skráning nr. 5: Raki í útvegg, rakaskemmdir á útveggjum og við stiga. Búið að leggja dren við útvegg, en mælist samt umtalsverð hækkun á raka. Þarfnast nánari skoðunar utanhúss, hvort að frágangur er í lagi.

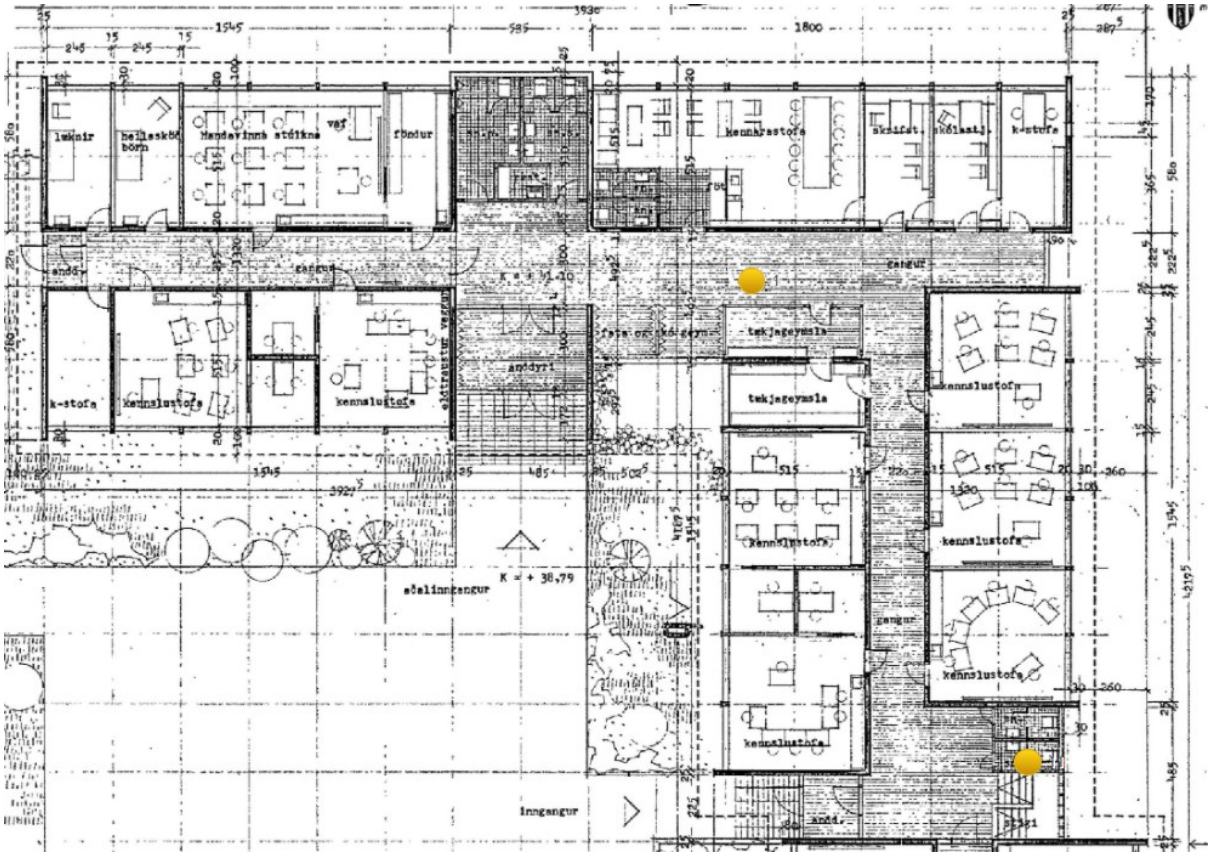
Skráning nr. 6: Raki í útvegg og gólfi. Búið að leggja dren við útvegg, en mælist samt umtalsverð hækkun á raka. Sbr. skráningu 5.

Skráning nr. 8: Raki í innvegg aðlægt stiga. Þarfnast nánari skoðunar til að finna upptök.

Skráning nr. 11: Raki í innvegg undir vaski á salerni, þarf að opna og líklega lagfæra lagnir. Mikilvægt að fjarlægja rakaskemmt byggingarefni.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar í kjallara.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Í viðtali kom fram að notendur finna fyrir mikilli kólnun í húsnæðinu þegar kalt og vindur. Lagt er til að koma fyrir hitamæli til að athuga hvort um óeðlilega miklar hitasveiflur eigi sér stað, einkum á göngum skólans. Sem dæmi má nefna að æskilegt væri að bæta við ofnum á ganga aðalbyggingar.

Einnig hafa verið gerðar athuganir á loftgæðum áður í skólanum og er til skýrsla þess efnis. Sú skýrsla var ekki tiltæk á skoðunardegi.

Við skoðun kom fram að loftskipti eru almennt góð í skólanum og hægt að loftræsta rými með góðu móti í flestum tilvikum. Í vinnustofu kennara eru loftgæði tæplega ásættanleg enda rýmið lítið, þar þarf að auka útloftun.

.



Gulahlíð – Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	24/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Gulahlíð – Frístundaheimili
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	17/11/2020
Fulltrúi fasteignar:	Forstöðumaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Starfsemin er rekin í þremur samskonar byggingum og er ástand þeirra í heild mjög svipað. Til einföldunar er ástandslýsing skrifuð almennt fyrir öll húsin. Tekið fram sérstaklega ef munur er á ástandi.

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Í húsum C og D eru hurðir orðnar slitnar og þarf að endurnýja. Innréttingar í íverurýmum eru orðnar mjög slitnar og þarf að endurnýja. Eldhúsinnréttingar eru nýlegar og í lagi. Eldhúsinnrétting í húsi B er metin ónýt og þarf að endurnýja.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir þarfnast viðgerða við lagnarými í húsi C, þar sem er skemmd eftir leka. Alla veggi þarf að mála í öllum húsunum, að undanskildum veggjum með listaverkum.

Gólfefni: Hefur verið bónað nýlega en skemmdir á nokkrum stöðum í dúkum mun þarfnast einhverra minniháttar viðgerða á næstu árum.

Hljóðvist: Hljóðvist sjá eftirfarandi athugasemdir, þetta á við um öll húsin:

1. Hljóðísog í loftum er ásættanlegt ef á að miða við flokk C fyrir viðmiðunarmörk hljóðflokka ÍST45:2016.
2. Notendur upplifa slæma hljóðvist og starfsemin þess eðlis að lagt er til að gera mælingar til athugunar á lengd ómtíma fyrir tíðnisvið á bilinu 125 - 4000Hz. Mælt er með að mældur ómtími uppfylli flokk A á öllum tíðnisviðum samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Viðhaldsþrif, sinnt 1x ári, tekið af rekstrarfé. Bónað líka árlega. Metið í lagi við skoðun.

Salerni og votrými: Salerni fyrir starfsmenn, mikil fúkkalykt á salernum í öllum húsunum, eru mikið til upprunaleg og þarfnast endurnýjunar. Salerni fyrir börn er almennt í lagi að undanskildu epoxy gólfi sem er farið að springa mikið og þarf að endurnýja í húsi C og B, ástand er heldur skárra í húsi D en það þarfnast lagfæringa.

Annað: Glugga þarf að mála að innan í húsi B þar sem komnar eru skemmdir í gluggaviði.

Utanhúss

Gluggar: Nokkur móðugler sem þarf að skipta út. Gluggalistar eru skemmdir á nokkrum stöðum á suðurhlið og þarf að skipta um á næstu árum. Gluggar þarfnast málunar innan þriggja ára.

Utanhússklæðning: Útveggi þarf að mála á húsinu í heild og gera við smávægilegar múrskemmdir.

Þak: Þak er nýlega viðgert og í góðu lagi.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar verulega slitnar og óþéttar. Hurðirnar þarfnast viðhalds eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti. Mælt er með að endurnýja hurðir í aðalinngöngum í öllum húsum.

Áríðandi viðhald: Ekki sást við skoðun atriði sem þarfnaðist viðhalds tafarlaust.

Rakaskimun

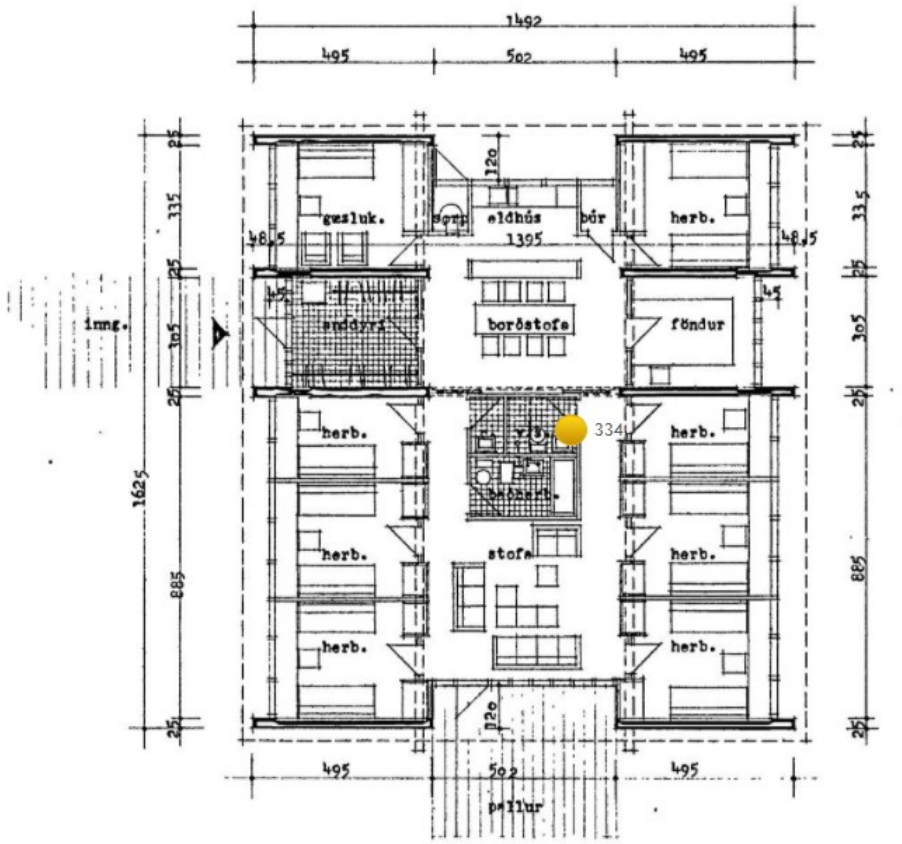
Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við raka skimun.

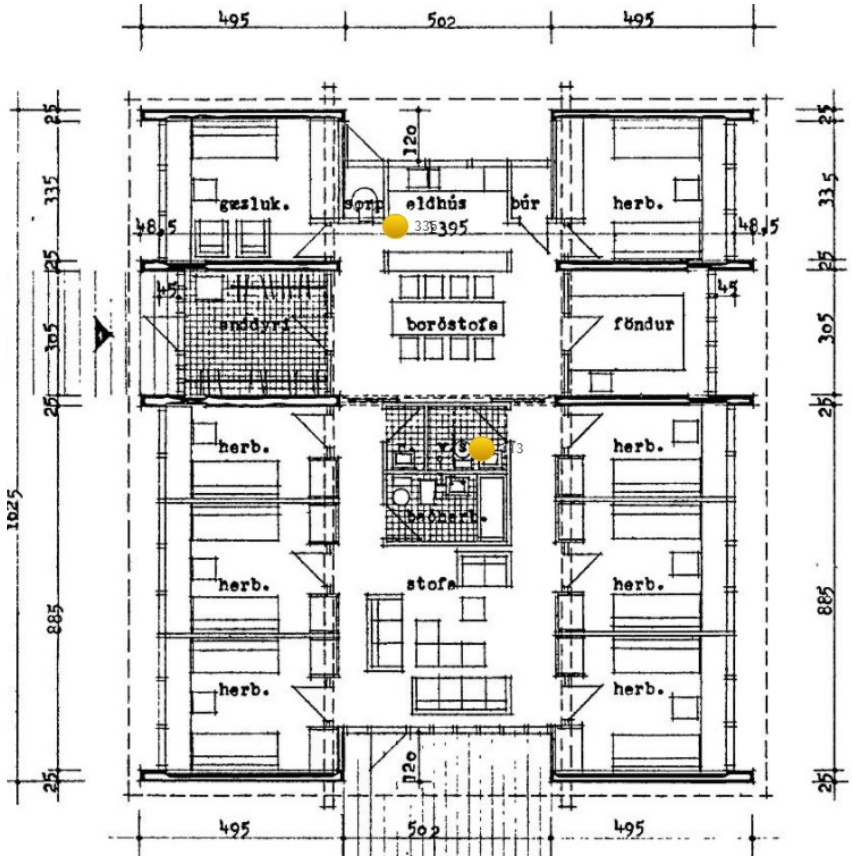
Skráning nr. 316: Merki eftir leka frá þaki. Búið er að gera við þak, en eftir að laga plötur í lofti innanhúss. Mælt með að fjarlægja og hreinsa rakaskemmt byggingarefni.

Skráning nr. 313 og 334: Raka og fúkkalykt frá rými, þarfnast nánari skoðunar, tengist líklega frárennsli.

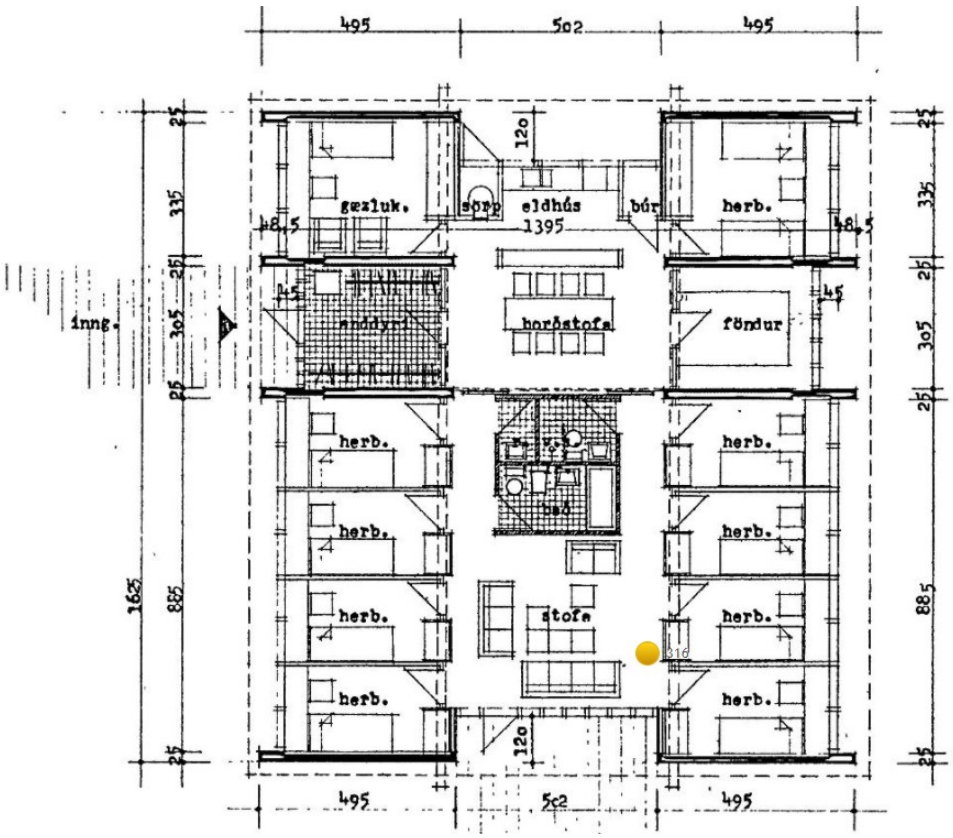
Skráning nr. 335: Rakaskemmd í vegg við inntaksrými, fjarlægja þarf rakaskemmt efni og lagfæra millivegg.



Mynd 1 Skráning 334 vega rakaskimunar, hús B.



Mynd 2 Skráningar 313 og 335, vegna rakaskimunar, hús C.



Mynd 3 Skráning 316 vegna rakaskimunar, hús D.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga: Gildir fyrir öll húsin; B,C og D

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Vélrænt útsog er á salernum sem annar loftskiptum sæmilega, mætti auka hraða á útsogi.

Hægt er að loftræsta með viðunandi hætti um opnanleg fög í flestum rýmum þar sem stærð opnanlegra faga er nægileg til að anna loftskiptum. En vegna starfsemi er erfitt að lofta út þegar kalt er í veðri, þar sem börnin þola mörg illa kulda og hitasveiflur. Notendur upplifa þá slæm loftgæði.

Meta þarf þörf og umfang aðgerða með mælingum á Co2 styrk og hitastigi, þegar kalt er í veðri og ekki hægt að lofta sem skildi.



Háteigsskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	25/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Háteigsskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	22/05/2020 og 17/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Við ástandsskoðun voru gerðar 46 skráningar í skólahúsnæðinu. Hér að neðan er almenn ástandslýsing á helstu byggingarhlutum og er ekki tæmandi. Vísað er til skráningarskýrslu í viðhengi fyrir frekari upplýsingar um ástand byggingarhluta og viðhaldsþörf.

Innréttingar og hurðir: Hurðir þar sem mest umgengi er eru orðnar talsvert slitnar og farnar að láta á sjá. Aðrar hurðir í rýmum þar sem minna álag er eru þær í betra ástandi og hægt að nýta áfram. Mælt er með að endurnýjun þær hurðir sem eru hvað verst farnar í kennsluálmum á 1. og 2 hæð. Innréttingar í kennslustofum eru almennt í viðunandi lagi en þarfnast minniháttar lagfæringa. Innrétting í hátíðarsal er orðin talsvert mikið slitin og þarfnast endurnýjunar. Innréttingar í heimilisfræðistofu eru metnar í lagi.

Yfirborð lofta og veggja.

Gólfefni: Gólfdúkar eru víða orðnir slitnir á göngum og í kennslustofum og þarfnast endurnýjunar, sjá nánar staðsetningar í skráningarskýrslu. Flísar í anddyri eru metnar í viðunandi lagi til næstu ára.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt metin í lagi miðað við flokk C ÍST45:2016 í kennslustofum og vinnurýmum, en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Frístundaheimili - Hljóðvist ófullnægjandi, rými fyrir félagsmiðstöð. Þarf að auka hljóðísog til lækkunar á ómtíma, gataplötur ekki góð lausn. Rými þarf aukna ísogsfleti sem dempa hljóð betur en núverandi plötur.
2. Gangur við skrifstofur kennara - Hljóðvist ófullnægjandi á göngum. Má bæta með breytingum á rimlalofti og auka við hljóðísogsfleti. Mögulegt að setja hljóðísogsfleka í loft.
3. Stigagangar - Mikið bergmál er í stigahúsum og þarf að bæta hljóðvist.
4. Hátíðar og matsalur – Salur er nýttur sem matsalur og hátíðarsalur, en kröfur til hljóðvistar eru ólíkar eftir notkun. Lagt er til að gera nánari mælingar fyrir ákvörðun á aðgerðum. En hljóðvist er ófullnægjandi fyrir notkun matsals.
5. Anddyri - Hljóðvist ófullnægjandi, vantar steinull á bakvið rimla. Er hart yfirborð og dempar ekki hljóð. Ómtími of langur.
6. Kennarastofa – Gataplötur án einangrunar á bakvið uppfyllir ekki nægilega hljóðvist, þar sem margir geta verið í rýminu á álagstímum. Lagt er til að gera mælingar á ómtíma fyrir ákvörðun um aðgerðir. Mælt er með að setja hljóðísogsfleka neðan í núverandi loft og á veggi ef talin er þörf á.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun.

Salerni og votrými: Salerniskjarnar á 1.-3. hæð þarfnast heildarendurnýjunar, básar eru of opnir undir og yfir. Flísar orðnar skemmdar og lausar. Salernisbúnaður þarfnast endurnýjunar. Mælt er með að setja upp milliveggi og hafa salernisbása lokaða. Salerni í kjallara þarfnast einnig heildarendurnýjunar, þar sem flísar eru skemmdar, hreinlætistæki komin á endurnýjun og annar búnaður orðinn slitinn.

Annað: Yfirfara þarf opnanleg fög og lagfæra þéttingar í kennslustofum 1. hæðar. Í kjölfarið þarf mála glugga að innan.

Ástandslýsing – almennt frh.

Utanhúss

Gluggar: Heilt yfir er ástand glugga ágætt en skipta þarf um 12 móðugler, sjá staðsetningar í skráningarskýrslu. Gluggaviðir í lagi, en mála þarf glugga á austur- og suðurhliðum á næstu árum.

Utanhússklæðning: Álklæðning er á húsinu sem er í lagi og þarfnast ekki viðhalds á næstu árum. Bygging hátíðarsals er múruð og máluð að utan og þarfnast aðeins minniháttar tilfallandi viðhalds á næstu árum.

Þak: Ekki aðgangur til að skoða þak að ofan verðu. Gömul merki eru um leka í anddyri og í hátíðarsal sem þarfnast nánari skoðunar og yfirferðar utanhúss, til að tryggja ekki sé leki til staðar.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar verulega slitnar og óþéttar í aðalinngangi. Hurðirnar þarfnast viðhalds eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti. Mælt er með að endurnýja hurðir í aðalinngangi. Hurðir á austurhlið eru einnig slitnar og þarfnast lagfæringa, plexigler er í glugga við hurð sem mikilvægt er að skipta út fyrir öryggisgler.

Annað: Öryggi, setja þarf fallvörn við stiga inngangs á austurhlið.

Áríðandi viðhald:

1. Sjá skráningar rakaskimunar.
2. Öryggi, setja þarf fallvörn við stiga inngangs á austurhlið.

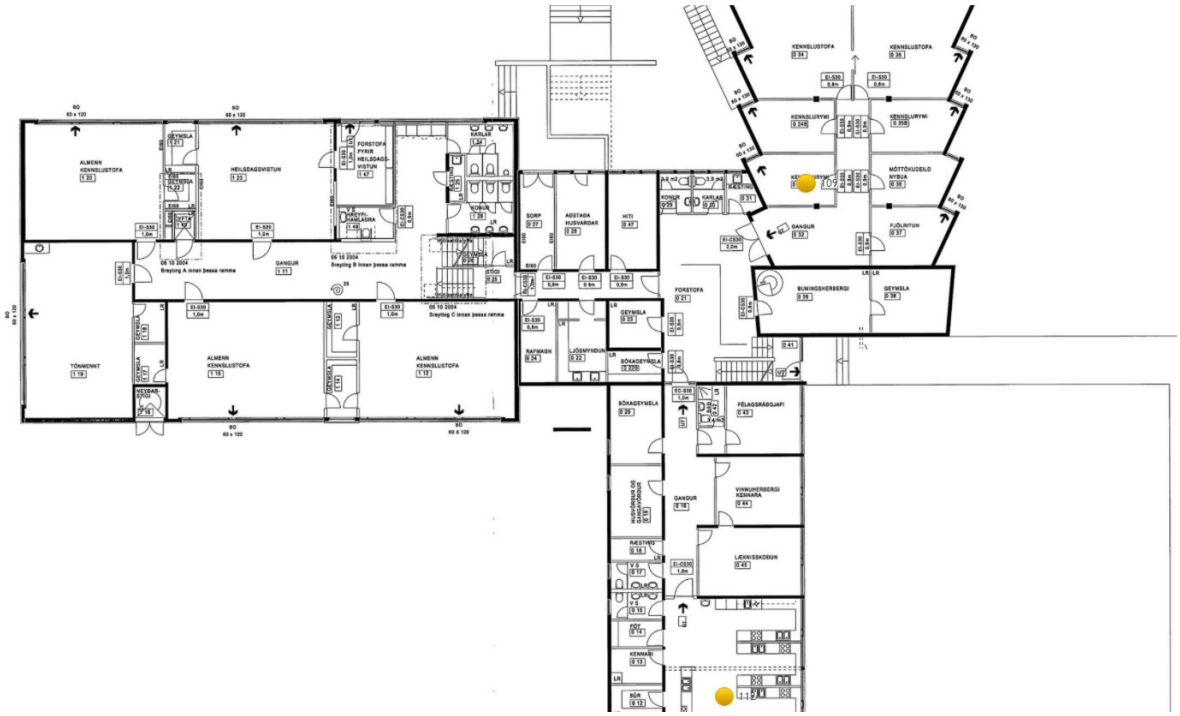
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við raka skimun.

Skráning nr. 109: Þung lykt í rými. Hefur verið mælt áður en ekki komnar niðurstöður. Gerðar voru mælingar á skoðunardegi en ekki fannst marktæk hækkun á raka. Þarf að vakta í samræmi við fyrri úttekt.

Skráning nr. 119: Saga um raka í gólfplötu heimilisfræðistofu, og hafa verið gerða viðgerðir á dúk þar sem hann hefur losnað. Gerðar voru mælingar og mældist lítil hækkun á skoðunardegi. En mælt með að vakta hvort dúkur haldi áfram að losna frá gólfi í rýminu.



Mynd 1 Skráningar vegna rakaskimunar, 1 hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræstikerfi eru í hluta kennslustofa, hátíðarsal og frá salernum. Kennslustofur á 3 .hæð eru án loftræstikerfis og loftun aðeins um opnanleg fög á einni hlið. Við skoðun voru loftgæði almennt ásættanleg í rýmum þar sem var loftræstikerfi til staðar.

Á 1. og 2. hæð voru mörg rými þar sem loftskiptum var ábótavant, en þarf að meta með tilliti til notkunar hvers rýmis. Á hluta af 2. hæð eru aðeins opnanleg fög til loftræstingar, sem annar ekki loftskiptum. Búið var að koma fyrir loftræsikerfi í stofum að hluta. Sjá nánari staðsetningar og lýsingar fyrir hvert rými í skráningarskýrslu.

Á 3. hæð er loftskiptum stórlega ábótavant, á skoðunardegi var fremur hlýtt í veðri og stillt, þannig að loftun um opnanleg fög var mjög takmörkuð. Að jafnaði eru þrjú opnanleg fög til loftunar sem tæplega er nægilegt. Allir gluggar opnir og stofur voru opnar fram á gang til að koma hreyfingu á inniloft, þrátt fyrir það var mikill hiti og þungt loft. Sjá nánari staðsetningar og lýsingar fyrir hvert rými í skráningarskýrslu.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

Til að byrja með er mælt með að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 10 daga tímabil. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu á 2. og 3. hæð.



Hlíð – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	20/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Bjartahlíð - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	24/06/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - Hlíðaborg

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Innihurðir eru slitnar og skemmdir í körmum, þarfnast viðhalds og málunar.

Yfirborð lofta og veggja: Málun og yfirborð veggja almennt í lagi. Loftaplötur á deildum eru mislitar, æskilegt væri að hafa allar í sama lit. Laga þarf loftaplötur þar sem gömul lekamerki eru í lofti.

Gólfefni: Epoxy á salernum er farið að springa og þarfnast lagfæringar. Dúkar eru orðnir slitnir víða í húsnæðinu og þarf að endurnýja að hluta, sjá nánar staðsetningar í skráningarskýrslu þar sem mest þörf er á endurnýjun að mati skoðunarmanns.

Hljóðvist: Hljóðvist er metin í lagi í húsnæðinu, kerfisloft eru á deildum sem dempa nægilega.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Metið í lagi á skoðunardegi.

Salerni og votrými: Salerni sem sett var upp til bráðabirgða þarf að endurnýja og breyta í heild, aðstaða er slæm fyrir börn og starfsmenn. Skráning 146. Önnur salerni eru metin lagi.

Annað: Öryggi, flísar í lagi en verða mjög hálar í bleytu og skapa hættu. Mælt með að setja skrikvörn.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Viðir glugga og gler í lagi. Málun glugga í lagi að mestu, en farið að flagna af glerlistum, þarfnast málunar á næstu 4-5 árum.

Utanhússklæðning: Vatnsbretti þarfnast múrviðgerða og málunar. Steining utanhúss almennt í lagi, þarfnast aðeins minniháttar tilfallandi viðhalds á næstu árum.

Þak: Þakjárn er í lagi, en þakkantar þarfnast málunar.

Inngangar og hurðir: Hurðir farnar að slitna, en í lagi, þarfnast minniháttar lagfæringa.

Ástandslýsing - Sólhlíð

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Innihurðir eru að mestu upprunalegar og hluti þeirra metnar í lagi, víða eru þær slitnar og skemmdir í körmum sem þarfnast viðhalds og málunar. Handrið í stigahúsum þarf að mála.

Yfirborð lofta og veggja: Loftaplötur eru almennt í lagi en þar sem skipt hefur verið um lampa þarf að klára frágang. Veggir eru almennt í lagi en þarf að mála svipað magn á næstu árum líkt og hefur verið gert síðast liðin ár.

Gólfefni: Dúkar eru víðast hvar orðnir mjög slitnir og þarfnast endurnýjunar.

Hljóðvist: Hljóðvist er ábótavant víða í húsnæðinu, einkum á deildum þar sem núverandi hljóðísogs fletir eru ekki fullnægjandi þar sem flatarmál þeirra er ekki nægilegt. Málað hefur verið yfir hluta af núverandi plötum og hljóðísogseiginleikar verulegar skertir.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Metið í lagi á skoðunardegi.

Salerni og votrými: Salerni metin í lagi og ekki gerðar athugasemdir við ástand þeirra. Sjá nánar í kafla um loftgæðamælingar vegna athugasemda um loftgæði.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Komið er móðugler í stöku glugga á suður og vesturhliðum, sem þarf að skipta út. Ástand gluggaviða á austurhlið þarfnast viðgerða eða endurnýjunar á næstu árum, málun er í lagi en viðir þarfnast lagfæringa. Einnig er vart við raka innanhúss á austur hlið sem þarf að kanna, sjá nánar í kafla um rakaskimun.

Utanhússklæðning: Gera þarf við meðfram gluggum á framhlið. Málun og múr utanhúss almennt í lagi, þarfnast aðeins minniháttar tilfallandi viðhalds á næstu árum.

Þak: Þakjárn er í lagi.

Inngangar og hurðir: Hurðir eru orðnar slitnar og þarfnast viðgerða.

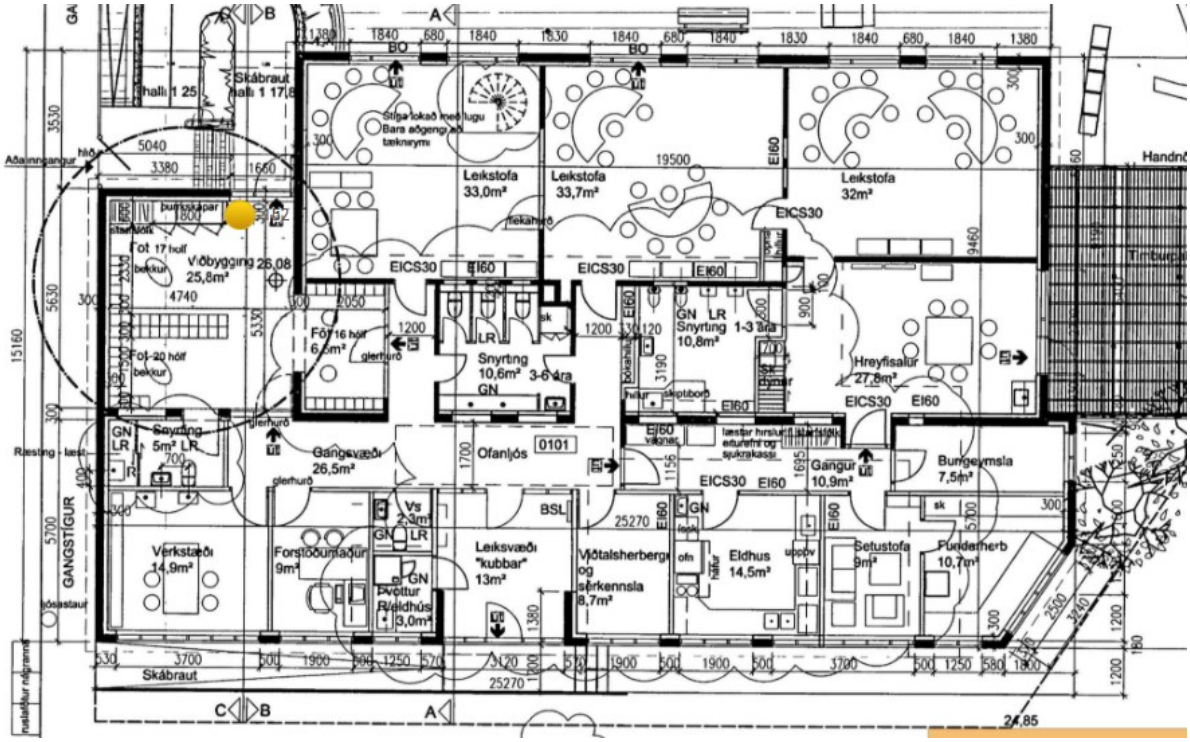
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar – Hlíðaborg

Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á einum stað.

Skráning nr. 152: Raki í útveggjum, mæld lítil hækkun. Þarf að skoða þéttingu utanhúss með hurð.



Mynd 1 Skráning rakaskimunar í Hlíðaborg.

Rakaskimun frh.

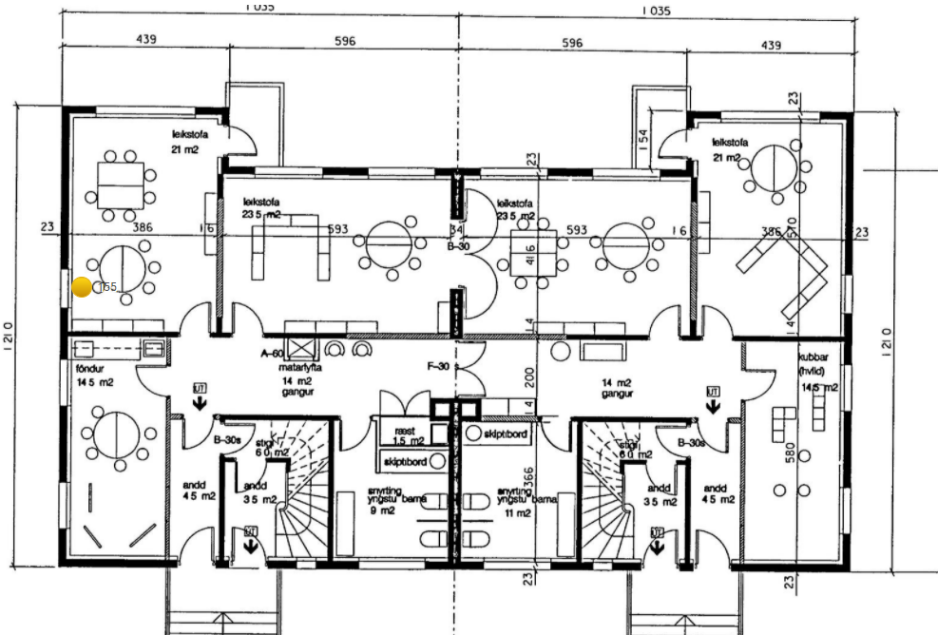
Niðurstaða rakaskimunar – Sólhlíð

Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á þremur stöðum í húsnæðinu.

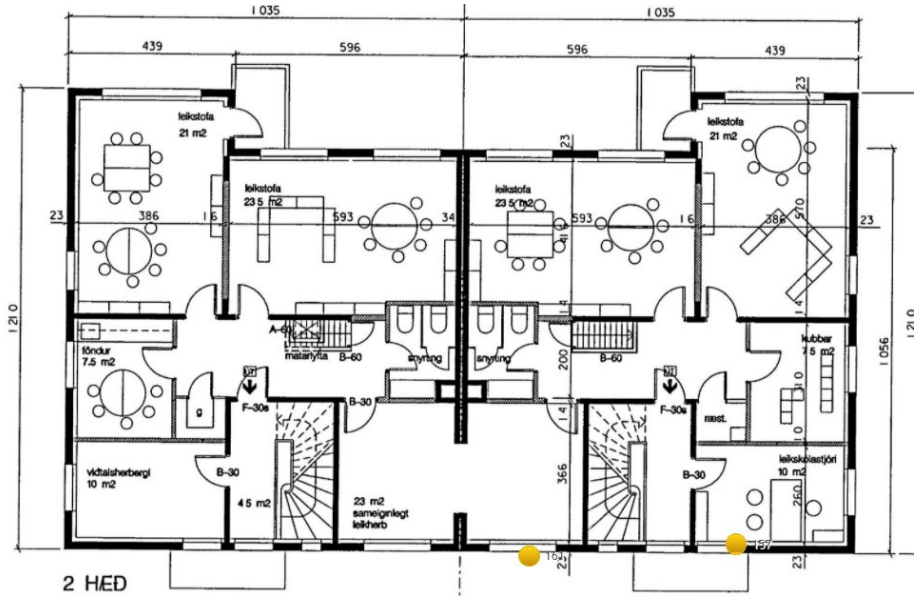
Skráning nr. 155: Gluggi lekur talsvert, skipta þarf um gler og endurnýja þéttingar.

Skráning nr. 157: Raki í útveggjum við glugga, mæld lítil hækkun. Raka mynstur bendir til þess að þéttingar utanhúss séu farnar að gefa sig og þarfnast viðgerða.

Skráning nr. 161: Raki í útveggjum undir gluggum. Mæld hækkun, þarf að yfirfara glugga utanhúss.



Mynd 2 Skráning rakaskimunar nr. 155, 1. hæð Sólhlíð



Mynd 3 Skráningar rakaskimunar nr. 157 og 161, 2. hæð Sólhlíð

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga - Hlíðaborg:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Vélrænt útsog er í eldhúsi. Háfar og útsog í eldhúsi virkar vel og er í lagi.

Ekkert útsog né loftun er af salerni sem er ekki fullkárað sem ekki er boðlegt, þarf að setja útsog þegar salerni verður endurinnréttað.

Á deildum eru tvö opnanleg fög til loftunar, opnunar flatarmál er nægilegt fyrir góða ferskloftun. En fögin eru aðeins á einni hlið og ef hurðir þurfa vera lokaðar á deildir getur reynst erfitt að ná nægilegum loftskiptum.

Niðurstaða loftgæðamælinga – Sólhlíð:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Vélrænt útsog er í eldhúsi. Háfar og útsog í eldhúsi virkar vel og er í lagi.

Ekkert útsog er til staðar á salerniskjörnum á 2.hæð, þar þarf að koma fyrir vélrænu útsogi til loftræstingar.

Á salernum 1. hæðar er gott opnanlegt fag til loftunar og hægt að loftræsta sem skyldi. Þó er tekið fram að loftun með opnanlegum fögum á salernum getur valdið mikilli kólnun þegar kalt er í veðri. Einnig er ekki hægt að tryggja viðvarandi undirþrýsting í rýminu, sem getur orðið til þess að ólykt leiti fram á gang. Heppilegast er að hafa vélrænt útsog af salernum sem annar a.m.k. 5-7 loftskiptum á klst.



Hlíðaskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	24/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Hlíðaskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	21/04/2020 og 21/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - Skólahúsnæði

Við ástandsskoðun voru gerðar 69 skráningar í skóla og íþróttahúsi. Hér að neðan er almenn ástandslýsing á helstu byggingarhlutum og er ekki tæmandi. Vísað er til skráningarskýrslu í viðhengi fyrir frekari upplýsingar um ástand byggingarhluta og viðhaldsþörf.

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Í húsum 1, 2 og 5 eru hurðir orðnar slitnar og farnar að láta á sjá. Hluti þeirra er metinn í viðunandi lagi en margar þarfnast viðhalds og lagfæringa.

Í húsum 3 og 4 er ástand hurða almennt metið í lagi, en stöku hurð þarfnast lagfæringa.

Yfirborð lofta og veggja. Ástand lofta og veggja almennt í lagi. Mála þarf veggi að einhverju leiti þar sem umgangur er mikill, t.a.m. á göngum og við anddyri í húsum 1, 2 og 4. Útveggir þarfnast málunar og viðgerða þar sem hafa verið rakavandamál, í kennslustofum í húsum 1 og 2.

Gólfefni: Hús 1,2,3 og 4. Dúkar hafa verið bónaðir reglulega í húsnæðinu, eftir er að bóna rými sem tilheyra frístundarstarfi. Hús 5. Gólfdúkar á göngum og í stofum eru orðnir skemmdir víða og þarfnast viðgerða eða jafnvel endurnýjunar. Epoxy gólf í smíða- og handavinnustofum er orðið talsvert sprungið og mælt er með gera við það áður en verður verra.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt metin í lagi miðað við flokk C ÍST45:2016 í kennslustofum og vinnurýmum, en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Matsalur: Gataplötur eru í lofti og en hafa ekki nægilega gott hljóðísog til að lækka ómtíma, einnig eru gluggaveggir á báða vegu eftir endilöngu rýminu, þ.e. hart yfirborð sem endurkastar hljóði. Auka þarf hljóðísogsfleti, þar sem um matsal er að ræða.
2. Kennarastofa: Samskonar gataplötur eru og í matsal, það sem skerðir hljóðdempun er lögun rýmisins, mælt er með auknum hljóðísogsflotum til að bæta hljóðvist og lækka ómtíma.
3. Eldflaugin í kjallara: Hljóðvist afar slæm, núverandi lausnir ekki fullnægjandi. Mælt er með að setja upp hljóðísogsfleti á veggi, handrið og í loft. Hér þarf að gera mælingar fyrir ákvörðum um nákvæmari staðsetningar og stærð hljóðísogsflata.
4. Gleðibankinn hús 5: Hljóðvist þarfnast skoðunar, ísogsfletir eru nægilegir miðað við gang/anddyri, en rými nýtt sem aðstaða fyrir félagsmiðstöð. Mælt með að auka ísogsfleti m.t.t. starfsemi. Ákvörðun um magn þarfnast nánari mælinga.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun, umsjónarmaður sér um að bóna gólf í skólanum.

Salerni og votrými: Salerni metin í lagi almennt, salerni í húsi 5 þarfnast lagfæringa og málunar ef ekki lokið 2020.

Annað: Þar sem hafa verið viðvarandi rakavandamál með gluggum eru komnar talsverðar skemmdir. Þar þarf að hreinsa upp og lagfæra gluggaviði, ef leki hefur örugglega verið stoppaður. Annars staðar þarfnast gluggar málunar og minnihátta lagfæringa, í húsum 1,2, og 3. Mest þörf á viðhaldi glugga er í tengiöngum.

Ástandslýsing - Skólahúsnæði

Utanhúss

Gluggar: Gluggar í húsi 5 við frístund og hátíðarsal þarfnast málunar og viðgerða á glerlistum. Gluggar á tengigöngum við hús 1 og 2 álmu, þarf að lagfæra viði og gera við þéttingar þar sem vart er við rakavandamál, sjá nánar í kafla um rakaskimun. Stöku gluggar orðnir fúnir og þarf að endurnýja.

Utanhússklæðning: Á þeim hliðum sem hafa málað og múrað yfirborð er ástand múrs og málningar komið á viðhaldsstig og þarfnast múrviðgerða og málunar á næstu árum. Þar sem ekki var framkvæmt sumarið 2020. Báru- og álklæðningar eru almennt í lagi fyrir utan stöku skemmdarverk. Steniklæðning á húsi 5 er almennt í lagi en stöku plötur skemmdar.

Þak: Ástand þakjárns er almennt í lagi. Dúklögð þök eru metin í lagi, aðeins sjónskoðuð frá kennslustofum 2. hæðar.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir á vesturhlið og á suðurhlið við Eldflaugnina eru orðnar verulega slitnar og óþéttar. Hurðirnar þarfnast uppgerðar eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Ástandslýsing – Íþróttahús

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Farnar að láta á sjá en almennt í lagi.

Yfirborð lofta og veggja. Metið í lagi.

Gólfefni: Í lagi í anddyri og íþrótta sal.

Hljóðvist: Er afar slæm í íþróttasal, metið að þurfi að setja upp um 100-150 m² af hljóðísogsflötum sem þola vel álag frá boltum.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun.

Salerni og votrými: Metið í lagi.

Utanhúss

Gluggar: Viðir eru í lagi en þarfnast málunar, gler einnig í lagi.

Utanhússklæðning: Báru- og álklæðningar eru almennt í lagi fyrir utan skemmdarverk á austurhlið þar sem þarf að skipta um plötur.

Þak: Ástand þakjárns er almennt í lagi.

Inngangar og hurðir: Inngangshurð aðalinngangs er þung og yngstu börn eiga erfitt með að opna sjálf, hurð þarfnast einnig málunar og lagfæringa.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 30: Merki um leka við glugga. Raki í útvegg, mæld hækkun. Þarf að skoða þéttingar við glugga utanhúss.

Skráning nr. 31: Raki í útvegg, mæld hækkun. Þarf að skoða þéttingar við glugga utanhúss.

Skráning nr. 45: Rakaskemmd eftir leka frá glugga. Jarðvegur stendur of hátt að opnalegu fagi. Þarf að lækka jarðveg um 30cm a.m.k. Gera þarf við vegg að innanverðu og mála.

Skráning nr. 53: Raki í útveggjum við glugga. Þarna mældist hækkun á raka og þarfnast nánari skoðunar til að finna orsök. Mælt með að opna inn í vegg, til að kanna nánar.

Skráning nr. 54: Raki í útveggjum við glugga. Mældur hár raki, þarfnast nánari skoðunar til að finna orsök.

Skráning nr. 55: Rakaskemmd í útveggjum við glugga. Viðgerð þarf að klára.

Skráning nr. 57 og 58: Skemmdir eftir raka vegna leka með gluggum. Yfirfara þarf glugga utanhúss, ef lokið þarf að gera við glugga að innan og mála.

Skráning nr. 59: Raki í útveggjum við glugga. Mæld hækkun á raka. Þarf að skoða inni vegg.

Skráning nr. 60: Skemmdir eftir raka vegna leka með gluggum. Yfirfara þarf glugga utanhúss, ef lokið þarf að gera við glugga að innan og mála.

Eldflaugin og Gleðibankinn:

Skráning nr. 292: Raki kemur um sprungur í veggjum og komnar bólgur í dúk og málningu. Gólflisti hefur losnað frá vegna raka í horni. Þak hefur lekið áður er það líkleg orsök, þarf frekari skoðun.

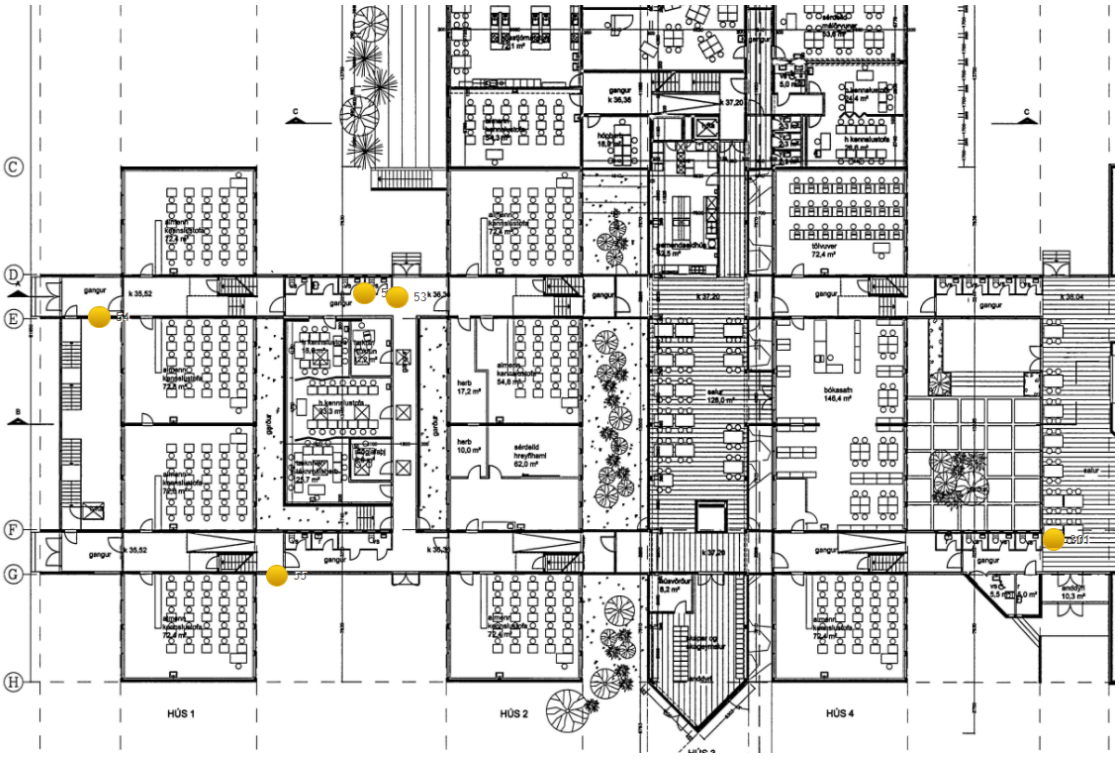
Skráning nr. 301: Raki í útveggjum við glugga, hefur verið unnið að viðgerðum. Hækkun mælist og þarf að skoða nánar utanhúss.

Skráning nr. 305: Raki undir dúk, þarf að taka upp dúk og skoða nánar. Líklega leki frá salerni.

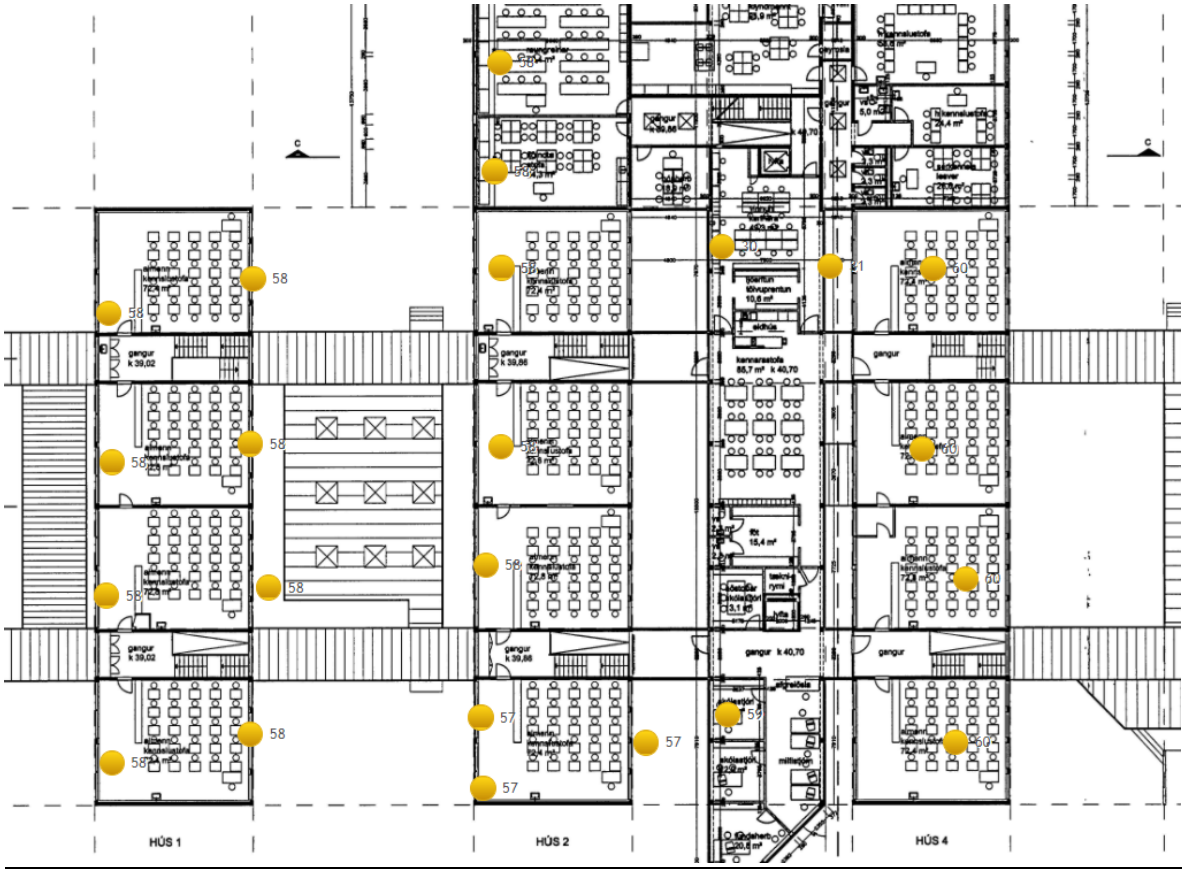
Sjá staðsetningar skráninga í húsnæðinu á næstu síðu og í skráningarskýrslu.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar í kjallara.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 1.hæð.



Mynd 3 Skráningar rakaskimunar á 2.hæð, athugið að fleiri en einn punktur tilheyrir hverri skráningu.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftskipti og möguleikar til loftræstingar eru almennt í lagi í húsum 1 -5. En gerðar voru athugasemdir við eftirtalin atriði og rými.

Við skoðun var loftræstisamstæða ekki í gangi og vantaði kerfismynd til að sjá nánar hvaða rýmum þessi tiltekna stæða loftræsti.

Skrifstofa og aðstaða kennara, þar eru aðeins opnanleg fög á einni hlið til loftræstingar, notendur upplifa fremur slæm loftgæði. Hér er mælt með mælingu á Co2 styrk, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5-7 daga tímabil.

Matsalur, loftskipti ekki fullnægjandi fyrir notkun matsals. Loftræsing virkar illa en hægt að gegnumtrekkja um opnanleg fög. Mælt er með að auka hraða á loftræsingu og gera samhliða mælingar á Co2 styrk, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5-7 daga tímabil, til þess að meta þörf á frekari aðgerðum. Tekið er fram að mikilvægt er að lofta út um opnanleg fög á háannatíma í matsal.

Bókasafn, þar er einungis loftun um opnanleg fög, notendur upplifa slæm loftgæði. Mikilvægt að lofta sem mest út um opnanleg fög. Með vélrænni loftræstingu væri unt að tryggja jafnari loftskipti.

Tölvuver, mikil hitagjöf er frá tölvum. Ekki er hægt að tryggja jöfn nægileg loftskipti með opnanlegum fögum á einni hlið, þar sem um er að ræða yfir 20 tölvur. Hér þarf vélræna loftræstingu til að tryggja jöfn loftskipti, mælt er með að ná 6-7 loftskiptum á klst. þegar verið er í notkun. Hér er mikilvægt að gera mælingar á Co2 styrk, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5-7 daga tímabil, til þess að meta þörf á aðgerðum.

Handavinnustofa, innblástur er óvirkur á skoðunardegi, þarfnast skoðunar. Útloftun er nægileg um opnanleg fög.

Gleðibankinn:

Anddyri, loftskipti í lagi en, mikil kuldi vegna gegnumtrekks milli innganga. Mælt með að skoða einnig ofna.

Aðstaða forstöðumanns, loftskipti ekki fullnægjandi, engin loftun í rýminu. Þarf að setja útsog um útvegg.



Ísaksskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Mannvirkjalausnir 2021 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HÁ
Dagsetning útgáfu:	22/03/2021
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Ísaksskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	4/3 og 19/03/2020
Fulltrúi fasteignar:	Skólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - Skólahúsnæði

Við ástandsskoðun voru gerðar 30 skráningar í skólahúsnæðinu. Hér að neðan er almenn ástandslýsing á helstu byggingarhlutum.

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru farnar að láta á sjá í nýrri hluta, á það við um kennslustofur og þarfnast lagfæringa. Í eldri hluta eru allar hurðir í kennslustofur orðnar verulega slitnar og mælt með að endurnýja.

Yfirborð lofta og veggja: Málun veggja er almennt í lagi í húsnæðinu í heild. Yfirborð lofta almennt í lagi. Lofta efni í kennslustofum eldri hluta er gamall korkur sem málað hefur verið yfir, sjá athugasemd í Hljóðvist.

Gólfefni: Ástand gólfefna í nýrri hluta eru almennt í lagi, sjá má að komið er slit í dúka í kennslustofum en ekki er talin þörf á endurnýjun á næstu árum. Í eldri hluta þarf að endurnýja dúka í kennslustofum, a.m.k. 5 stofum. Einnig er dúkur orðinn talsvert slitinn í stiga niður í kjallara og væri æskilegt að endurnýja á næstu árum.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt metin í lagi miðað við flokk C ÍST45:2016 í sal og nýrri hluta, en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Í eldri hluta hefur verið málað yfir hljóðvistarplötur í kennslustofum og hljóðvist uppfyllir ekki framangreindar kröfur. Lagt er til að dempa hljóð með endurnýjun hljóðísogsflata eða koma fyrir niðurhengdum hljóðflekum í kennslustofur.
2. Á göngum í eldri hluta er hljóðvist ekki góð, en þar sem ekki er um að ræða rými sem viðvera er að jafnað stutt er niðurstaðan að ástand sé ásættanlegt.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun.

Salerni og votrými: Salerni metin í lagi almennt.

Ástandslýsing - Skólahúsnæði

Utanhúss

Gluggar: Á norðurhlið eldri hluta eru gluggar almennt í lagi, að undanskildum opnanlegum fögum í kjallara, sem eru flest í lélegu ástandi og mælt með að endurnýja. Einn gluggi á suðurhlið í kjallara var metinn ónýtur og mælt með að endurnýja í heild. Gluggar á suðurhlið eldri byggingar eru komnir til ára sinna en metnir í lagi, viðir glugga að mestu lausir við fúa. Gler er í lagi. Málun glugga almennt í lagi að undanskildum botnlistum þar sem málning er farin að flagna víða, slíkt er nokkuð algengt en þarf að mála innan tveggja ára. Sökum aldurs má búast við að gluggar þurfi ákveðið viðhald á hverju ári til að viðhalda ásýnd og þéttleika.

Utanhússklæðning: Málað og múrað yfirborð er í góðu ástand, hraunáferð og málning metið í lagi og þarfnast aðeins minniháttar lagfæringa á næstu árum. Aðeins minniháttar sprunguviðgerði á austurgafli og stöku skemmdir í veggjum.

Þak: Á nýrri hluta skólans er þakjárn almennt i lagi og ekki vart við lekavanda. Þó er mælt með að mála þakjárn á næstu árum. Á eldri hluta skólans mátti sjá að komin er talsverð tæring í þakjárn og neglingu, einnig hefur orðið vart við leka í austur enda. Lagt er til að þakjárn og rennur verði endurnýjað, helst á næsta ári. Samhliða er mikilvægt að yfirfara þakviði og endurnýja eftir þörfum.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru í lagi í nýrri hluta. Hurðir í eldri hluta eru farnar að láta á sjá og þarfnast uppgerðar.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 347: Raki í útveggjum, við gluggann neðst. þarfnast nánari skoðunar utanhúss.

Skráning nr. 348: Raki í útveggjum við glugga, neðst og mæld hækkun. Kanna einni frágang með gluggann.

Skráning nr. 349: Mæld hækkun á raka í útvegg við glugga. Þarfnast nánari skoðunar.

Skráning nr. 350: Merki eftir leka úr rafmagnsdós. Þarf að skoða nánar, mælt með að opna loft í rýminu. Hugsanleg tengsl við frágang þakblásara.

Skráning nr. 353: Mæld lítilsháttar hækkun á raka við glugga. En ekki merki um rakavandamál. Mætti skoða nánar.

Skráning nr. 354: Raki í útveggjum við stiga mæld mikil hækkun. Lagt til að drena, meta þarf umfang aðgerða nánar, þar sem líklega þarf að brjóta upp tröppur utanhúss.

Skráning nr. 357: Raki í glugga, þarf að skoða utan húss. Skordýr tengd raka. Endurnýja þarf glugga.

Skráning nr. 358: Lítileg hækkun á raka mældist í gólfplötu. Þarfnast nánari skoðunar.

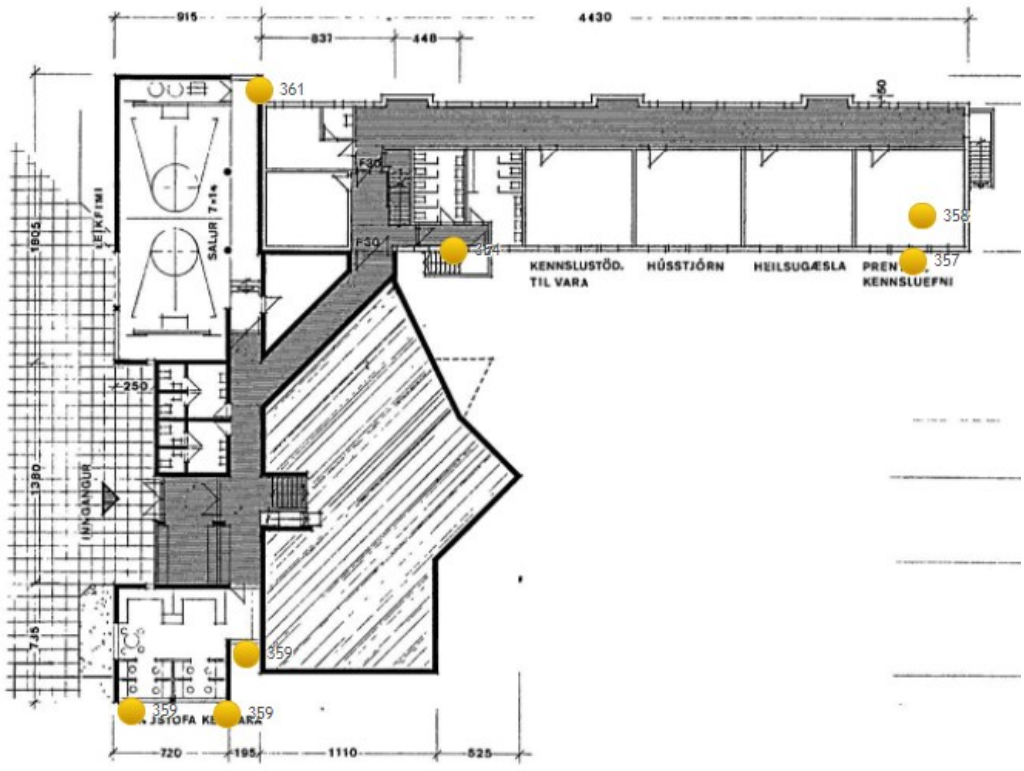
Skráning nr. 359: Raki mældist í útveggjum við glugga og í horni glugga. Yfirfara þarf þéttingar glugga utanhúss.

Skráning nr. 361: Ummerki eftir raka, búið að skipta um glugga en eftir að laga innanhúss.

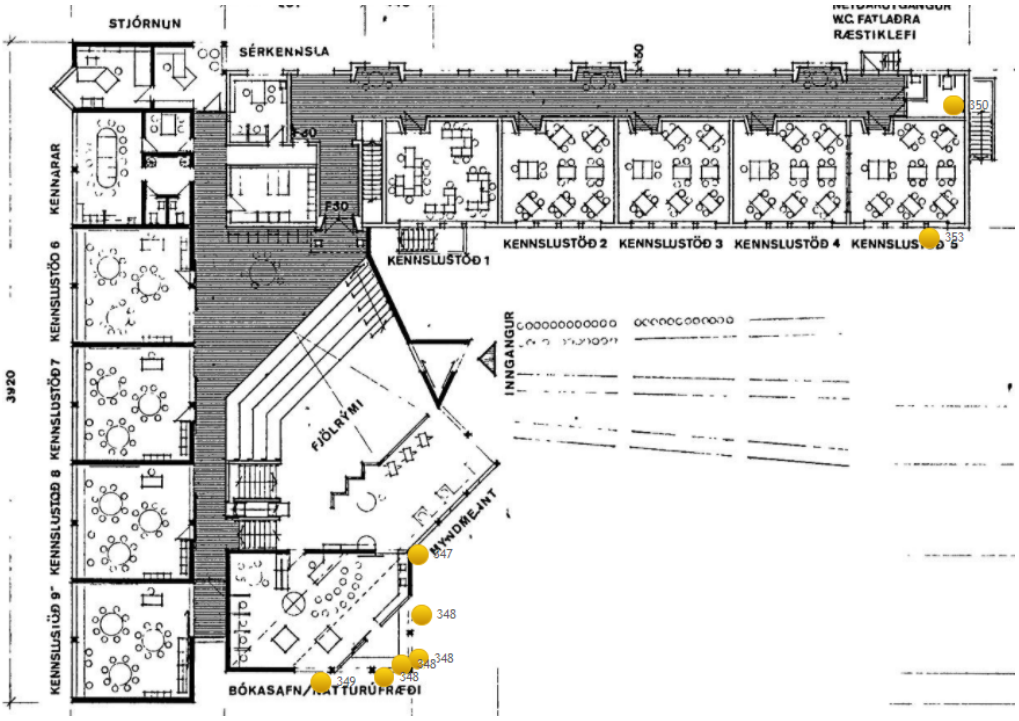
Skráning nr. 368: Raki mældist fyrir innan, yfirfara þarf þéttingar utanhúss. Einnig þarf að lagfæra fyrri spons-viðgerðir og mála.

Á næstu síðu má sjá staðsetningar skráninga í húsnæðinu.

Rakaskimun



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1.hæð.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 2.hæð.

Loftgæðamælingar

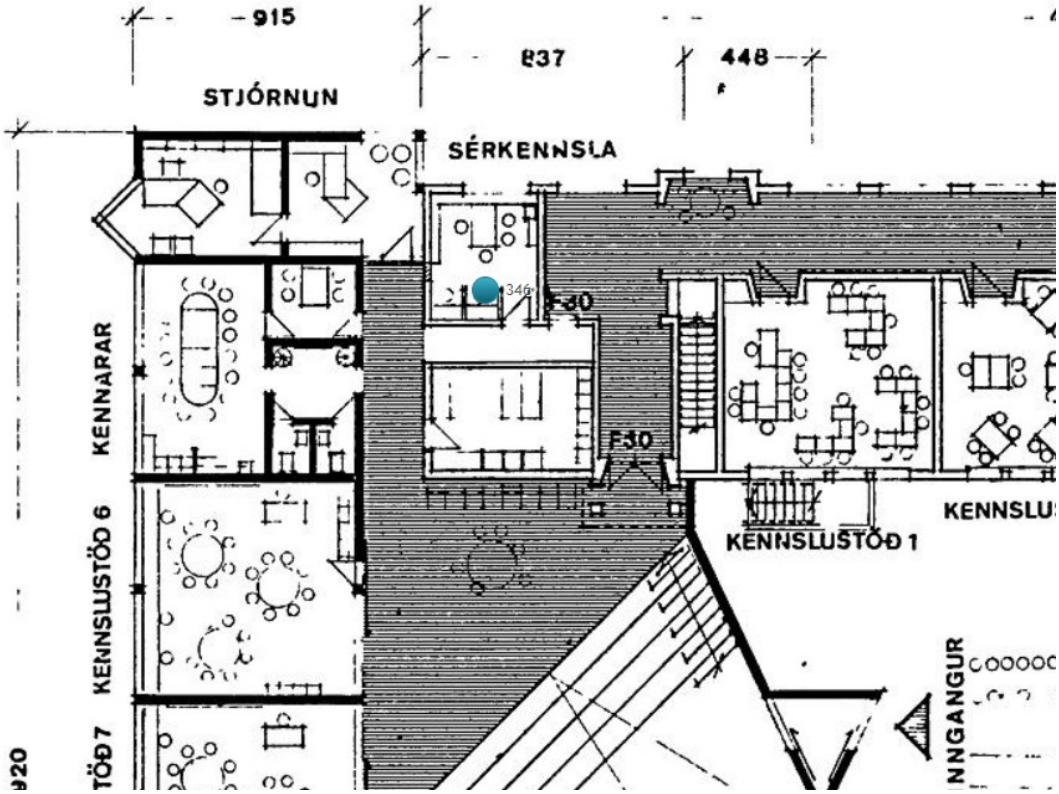
Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftskipti og möguleikar til loftræstingar eru almennt í lagi í húsnæðinu. Kennslustofur eru fremur litlar en hægt að loftræsta nægilega um opnanleg fög. Starfsfólk og nemendur upplifa að loftræsting sé almennt góð í húsnæðinu.

Gerð er athugasemd við kennslurými þar sem aðeins er eitt lítið opnanlegt fag. Þar væri æskilegt að hafa stærra fag ásamt loftun um vegg eða hurð, þar sem rýmið þarf að vera lokað á meðan kennslu stendur. Sjá mynd.

Þó skal tekið fram að þar sem loftræsting er um opnanleg fög getur það valdið óþægilegri kælingu yfir vetrarmánuði. Samt sem áður er mikilvægt að lofta rými líkt og kostur er án þess að verði of mikil kæling.



Mynd 3 Sérkennslurými þar sem loftræstingu er ábótavant.



Klambrar – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	18/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Klambrar - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	10/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir þar sem mest álag er eru orðnar slitnar og farnar að láta á sjá, en eru sæmilegu lagi. Innréttingar eru almennt í lagi í húsnæðinu.

Yfirborð lofta og veggja: Málað í sumar 2020, að mestu innanhúss, en ekki salur í miðrými sem þarfnast málunar.

Gólfefni: Hefur verið bónað nýlega en komið slit í dúka. Gólfdúkur á aðalrými og göngum, stöku skemmdir en almennt í sæmilegu lagi. Þarf að skipta út innan 5 ára á göngum.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt góð í húsnæðinu. Búið að gera ráðstafanir í sal til að bæta hljóðvist, ekki kvartað yfir hljóðvist í húsnæðinu.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Hefur verið sinnt árlega og er í lagi.

Salerni og votrými: Ástand salerna er metið í lagi.

Annað: Gluggar þarfnast málunar og lagfæringa að innan þar sem eru komnar skemmdir og slit.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Álklæddir og er ástand þeirra almennt gott.

Utanhússklæðning: Álklæðning er á húsinu og er ástand hennar almennt nokkuð gott.

Þak: Metið í lagi.

Inngangar og hurðir: Skemmdir eru í hurðum og þær slitnar, hurðir þarfnast viðhalds og lagfæringa á austur og vesturhliðum.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Engin frávik voru skráð við rakaskimun.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Vélrænt útsog er á salernum sem annar loftskiptum vel samkvæmt mælingu.

Opnanleg fög eru á deildum til loftunar en eru aðeins á einni hlið þannig erfitt getur reynst að ná gegnumtrekk, opnunarflatarmál er nægilegt fyrir ásættanleg loftskipti, metið í lagi.

Á skrifstofu og í starfsmanna rými er aðeins eitt opnanlegt fag á einni hlið, þegar rýmir eru lokuð kann að reynast erfitt að uppfylla kröfum um jöfn lágmarks loftskipti.

Í þvottahúsi eru loftskipti ekki fullnægjandi, þar vantar loftun og er mælt með að setja upp útsogsviftu í útvegg.

Í eldhúsi er útsogskerfi sem er í lagi og annar loftskiptum sem ætlast er til, þegar hurð er opin. Yfirfallsrist vantar á hurð eða yfir hurð þannig hægt sé að loka inn í eldhús þegar loftræstikerfið er í gangi.



Nóaborg – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	18/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Nóaborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	02/06/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hluti hurða hafa verið endurnýjaðar eða lagfærðar, en þær sem á eftir að laga/endurnýja eru orðnar slitnar og farnar að láta verulega á sjá. Fastar innréttingar eru almennt í lagi í húsnæðinu. Hólf í fataklefa eru farin að láta á sjá og þarfnast viðhalds.

Yfirborð lofta og veggja: Almennt í lagi, en veggir við glugga þarfnast málunar. Gera þarf við múr við glugga þar sem hefur höggvist upp úr múrnum. Æskilegt væri að setja vörn á brúnina til að koma í veg fyrir skemmdir.

Gólfefni: Hefur verið bónað nýlega en komið slit í dúka mun þarfnast einhverra minniháttar viðgerða á næstu árum. Skemmdir eru í epoxy gólfi á gangi við eldhús sem þarf að gera við.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt ásættanleg í húsnæðinu, þó eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Mikill hljóðleki er milli rýma, þar sem milliveggir eru ekki nægilega hljóðeinangrandi og frágangur upp við loft leiðir mikið hljóð.
2. Hljóðísog í loftum er sæmilegt en notendur upplifa slæma hljóðvist og því er mælt með að gera mælingar á leikstofum til sjá hvernig ómtími er á tíðnisviðum 125 - 4000Hz og hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Viðhaldsþrif, sinnt 1x ári, tekið af rekstrarfé. Bónað líka árlega. Metið í lagi við skoðun.

Salerni og votrými: Almennt í lagi, innréttingar og salernisbúnaður.

Annað: Glugga þarf að mála að innan á deildum þar sem komnar eru höggskemmdir.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Komið er víða móðugler sem þarf að skipta út. Gluggalistar eru skemmdir á nokkrum stöðum á suðurhlið og þarf að skipta um á næstu árum. Gluggar þarfnast málunar innan þriggja ára.

Utanhússklæðning: Útveggi þarf að mála á húsinu í heild og gera við smávægilegar múrskemmdir.

Þak: Þak er nýlega viðgert og í góðu lagi.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar verulega slitnar og ein illa skemmd. Hurðirnar þarfnast viðhalds eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti. Mælt er með að endurnýja allar á næstu 2-3 árum.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Ekkert frávik vegna raka fannst við rakaskimun.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Vélrænt útsog er á salernum sem annar loftskiptum vel samkvæmt mælingu í miðrými. Á salerni í vesturenda reyndist útsog óvirkt og þarfnast skoðunar.

Opnanleg fög eru á deildum til loftunar en eru aðeins á einni hlið þannig erfitt getur reynst að ná gegnumtrekk, opnunarflatarmál er nægilegt fyrir ásættanleg loftskipti. Notendur upplifa oftar slæm loftgæði á deildum við suðurhlið en annarstaðar í húsnæðinu.

Í vinnuaðstöðu kennara er aðeins eitt opnanlegt fag á einni hlið, þegar rýmið er lokað kann að reynast erfitt að uppfylla kröfum um jöfn lágmarks loftskipti. Einnig mikil hitagjöf frá tækjum í rýminu. Mælt er með að setja loftunarrist á vegg eða um hurð, þannig hægt sé að lofta betur.

Í eldhúsi er útsogskerfi sem er í lagi og annar loftskiptum sem ætlast er til.



Sólborg – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	18/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Sólborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	24/06/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir þarfnast flestar málunar og lagfæringa. Lítið er um fastar innréttingar á deildum og íverurýmum. Innréttingar á salernum eru almennt í lagi.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir þarfnast málunar í sal á næstu árum. Loft almennt í lagi.

Gólfefni: Dúkur í sal er slitinn og þarfa að endurnýja á næstu árum. Dúkar á deildum eru almennt betri og metnir í lagi til næstu ára. Önnur gólfefni eru metin í lagi.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt góð í húsnæðinu, en gerðar eru athugasemdir við eftirfarandi:

1. Hljóðísog vantar í gang í anddyri, aðeins harðir fletir og ómtími langur.
2. Hljóðísog vantar í sérkennsluherbergi, vegna notkunar á rýminu þarf að gera nánari greiningu til að ákvarða bestu lausn. Þar sem bæði þarf lækka ómtíma sem og hljóðeinangra betur.
3. Hljóðísog vantar í gang í eldhús, aðeins harðir fletir og ómtími langur. Mælt með uppsetningu kerfislofts með hygenge plötum.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Metið í lagi á skoðunardegi.

Salerni og votrými: Ástand salerna er metið í lagi.

Annað: Mælt er með úttekt þar til bærra aðila á húsnæðinu til að greina hvernig það styður við núverandi starfsemi.

Frá notendum: Skólinn hefðbundinn leikskóli en jafnframt ætlaður fyrir börn með heyrnarskerðingu og ýmsar sérþarfir. Húsnæðið styður ekki fyllilega við þær sem sértæku þarfir sem starfsemi Sólborgar hefur umfram hefðbundið leikskólastarf. t.a.m. er rými fyrir sérkennslu afar lítið og annar ekki þörf vegna sérkennslu. Ekki er geymsluaðstaða fyrir búnað s.s. hjólastóla eða önnur stoðtæki fyrir börn með hreyfihömlun. Ekki er rými til staðar þar sem hægt er að hvíla börn sem eiga erfitt með að vera í umhverfisáreiti í langan tíma.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Þarfnast málunar að innan, sjá merkingar í skráningarskýrslu. Utanhúss er ástand gluggaviða gott og málun í lagi. Móðugler eru í 4x hallandi útskotsgluggum sem þarf að skipta um.

Utanhússklæðning: Klæðning orðin upplituð en í lagi, ekki skemmd eða skert virkni.

Þak: Þakjárn orðið mikið ryðgað, en búið að bjóða út og endurnýjað sumar 2020.

Inngangar og hurðir: Hurð aðalinngangs í sæmilegu lagi.

Ástandslýsing - almennt

Færanlegt kennsluhúsnæði.

Hluti af starfsemi Sólborgar er í færanlegu kennsluhúsnæði á lóð skólans. Gerð var ástands yfirferð samhliða ástandsskoðun leikskólans.

Innanhúss.

Innréttingar og hurðir er metið í lagi almennt. Komið sig í gólf, sem þarfnast nánari skoðunar. Gólfefni almennt í viðunandi ástandi.

Innivist:

- Loftgæði: Tveir góðir opnanlegir gluggar á deildum og útsogsvifta. Eldunaraðstaða og uppþvottavél eru á annarri deildinni, ekki útsog frá því. Notendur upplifa slæm loftgæði á deildum. Salerni eru með opnanlegu fagi til loftunar og uppfyllir nægileg loftskipti en ólykt kann að leita í aðliggjandi rými. Ekkert útsog af salerni starfsmanna né opnanlegt fag, þar þarf að setja útsogsviftu.
- Hljóðvist: Er almennt ásættanleg, en mikill hljóðleki er milli rýma. Mikill glymjandi er í timburgólfi.

Utanhúss: Timburklæðning og þak þarfnast málunar á húsnæðinu í heild. Einnig þarf að endurnýja þakrennur á næstu árum.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Engin frávik voru skráð við rakaskimun.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Vélrænt útsog er á salernum. Í sal skólans er ekki vélræn loftræsting né opnanleg fög og verða loftgæði slæm þar að sögn notenda þegar salurinn er í notkun. Þar er mælt með að koma fyrir loftræstikerfi líkt og er að finna í samskonar leikskólabyggingum.

Á deildum eru aðeins opnanleg fög til loftræstingar en loftgæði í lagi að mati notenda, en kann að verða heitt á suður- og vesturhlið þegar sólarálag er mikið. Opnanleg fög eru frekar lítil miðað við fjölda í rýminu en hægt að opna á tveimur hliðum og ná gegnumtrekk. Metið í lagi, en loftun kann að valda gólfkulda á deildum í köldum veðrum. Notendur upplifa slæm loftgæði þegar margir eru á deildum og ekki hægt að lofta vegna kulda. Eins þegar heitt er í veðri og stillt veður með sólarálagi.

Útsog á salernum deilda í viðbyggingu er í minnsta lagi til að anna fullnægjandi loftskiptum, mælt er með að auka hraða útsogs eins og kostur er.

Í sérkennslurými er opnanlegt fag er erfitt að nýta við kennslu, þar sem rýmið þarf að vera lokað til að verði ekki truflun við kennslu.

Útsog á skrifstofu leikskólastjóra er lítið, auka þarf hraða útsogs, það kann þó að valda hávaða.

Loftskipti eru ekki í ásættanleg í listaskála þar sem ekki er vélrænt útsog né opnanlegt fag, eina mögulega útloftun er um bjögunarop niður við gólf, sem er ekki hentugt í leikskóla.



Stakkaborg og Stakkakot Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	18/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Stakkaborg og Stakkakot - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	14/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Stakkaborg

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru heilt yfir mikið slitnar og farnar að láta verulega á sjá. Þarf að mála hurðir sem er hægt að nota áfram og endurnýja þær sem eru mest slitnar og virka ekki lengur sem skildi. Eldhúsinnréttingar eru orðnar talsvert slitnar og þarf að endurnýja á næstu árum.

Innréttingar eru almennt mikið slitnar í húsnæðinu, skápar á deildum og hirslur. Hólf í fataklefa eru farin að láta á sjá og þarfnast viðhalds. Sólbekkir á deildum eru orðnir mikið slitnir og er mælt með að endurnýja þá.

Yfirborð lofta og veggja: Þarfnast málunar og viðgerða í nokkrum rýmum. Mála þarf í skrifstofurými.

Gólfefni: Dúkar eru orðnir slitnir en metið í lagi til næstu ára. En gera þarf við gólfdúk þar sem raki mældist undir gólfi, þegar búið er að lagfæra rakavandann.

Hljóðvist: Hljóðvist er þarfnast nánari skoðunar og úrbóta í húsnæðinu, gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Mikill hljóðleki er milli rýma, þar sem milliveggir eru ekki nægilega hljóðeinangrandi og frágangur upp við loft leiðir mikið hljóð. Eins er mikill hljóðleki um hurðir á skrifstofum.
2. Í sal sem er opið rými eru hljóðísogsplötur ekki nægilegar til að dempa sem skildi, mælt er með að auka hljóðísogsfleti.
3. Hljóðísog í loftum á deildum er sæmilegt en notendur upplifa slæma hljóðvist og því er mælt með að gera mælingar á leikstofum til sjá hvernig ómtími er á tíðnisviðum 125 - 4000Hz og hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Viðhaldsþrif, er ábótavant þarf að þrífa yfir seilingar hæð. Ekki gert ráð fyrir því rekstrarfé leikskóla.

Salerni og votrými: Almennt í lagi, innréttingar og salernisbúnaður.

Annað: Glugga þarf að lagfæra mála að innan á deildum þar sem komnar eru skemmdir.

Utanhúss – Stakkaborg

Gluggar: Skipta þarf um móðgler á nokkrum stöðum og yfir fara þéttingar á opnanlegum fögum á deildum.

Utanhússklæðning: Útveggi þarf að mála á húsinu í heild og gera við smávægilegar múrskemmdir.

Þak: Málning farin að flagna við nagla á þakjárni og tæring, þarfnast málunar. Einnig þarf að yfirfara þéttingar með nöglum.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar slitnar og þarfnast viðhalds eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti.

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Stakkakot

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru heilt yfir mikið slitnar og farnar að láta verulega á sjá. Þarf að mála hurðir sem er hægt að nota áfram og endurnýja þær sem eru mest slitnar og virka ekki lengur sem skildi.

Innréttingar eru almennt mikið slitnar í húsnæðinu, skápar á deildum og hirslur. Hólf í fataklefa eru farin að láta á sjá og þarfnast viðhalds. Sólbekkir á deildum eru orðnir mikið slitnir og er mælt með að endurnýja þá.

Yfirborð lofta og veggja: Fyrirhugaðar eru umtalsverðar breytingar að sögn leikskólastjóra og því ekki lagt mat á ástand.

Gólfefni: Dúkar eru orðnir slitnir og þarfnast endurnýjunar.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt í lagi í húsnæðinu, en sjá nánar athugasemdir í skráningarskýrslu.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Metið í lagi við skoðun.

Salerni og votrými: Almennt í viðunandi lagi, innréttingar og salernisbúnaður. En mun verða endurnýjað í breytingum.

Annað: Milliloft yfir fataklefa þarf að athuga hvort er samþykkt.

Utanhúss – Stakkakot

Gluggar: Skipta þarf um móðgler á nokkrum stöðum og yfir fara þéttingar á opnanlegum fögum á deildum. Opnanleg fög eru óþétt og blæs inn með þeim.

Utanhússklæðning: Útveggi þarf að mála á húsinu í heild og gera við múrskemmdir.

Þak: Málning farin að flagna við nagla á þakjárni og tæring, þarfnast málunar. Einnig þarf að yfirfara þéttingar með nöglum. Þakgluggi lekur og þarf að gera við, áður hefur verið reynt að þétta, en ekki borið árangur. Leki frá þaki á deild í vesturhluta, þarf að lagfæra.

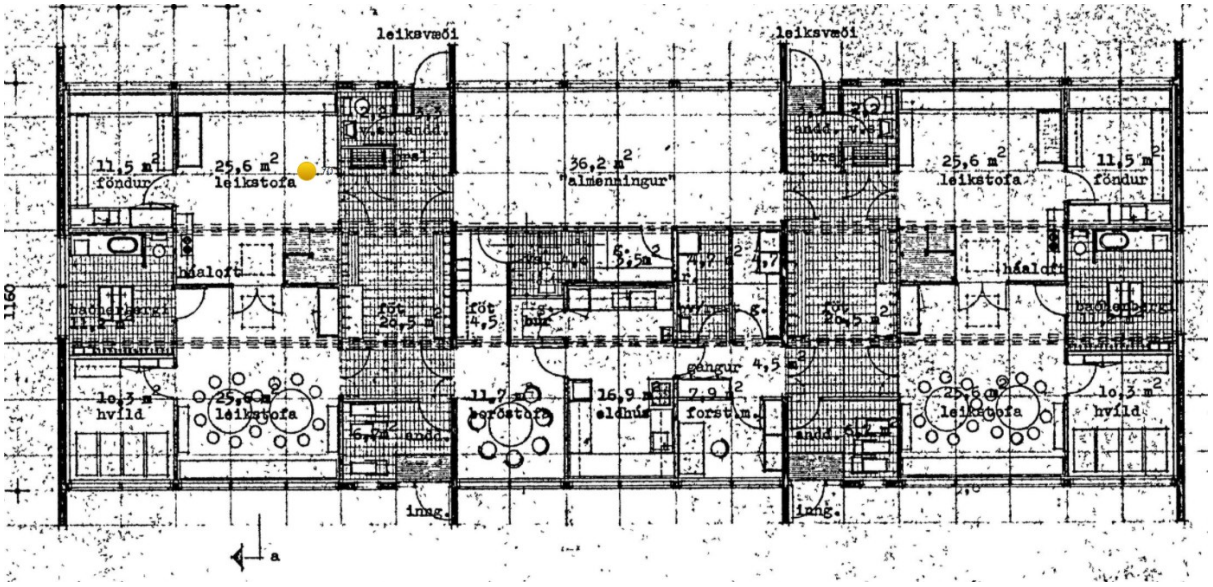
Inngangar og hurðir: Inngangshurð eru orðin slitin og þarfnast viðhalds eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við með góðu móti.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar Stakkaborg: Við rakaskimun var skráð eitt frávik:

Skráning nr. 70: Raki í gólfi, mældist lítilleg hækkun þarf að skoða nánar mögulega orsök. Virðist koma um sprungu í gólfplötu. Kanna þarf ástand frárennslislagna, hvort leki tengist frárennsli frá salerniskjarna eða sé vegna jarðraka.



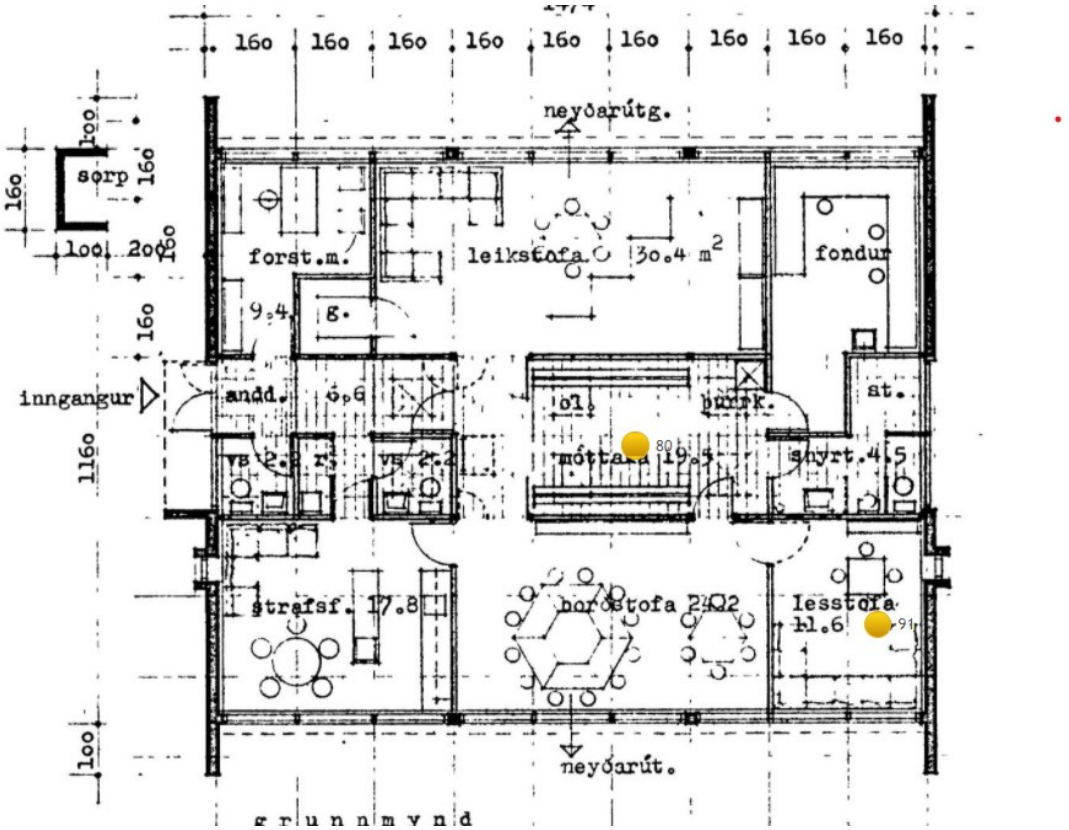
Mynd 1 Skráning rakaskimunar, Stakkaborg.

Rakaskimun frh.

Niðurstaða rakaskimunar Stakkakot: Við rakaskimun voru skráð tvö frávik:

Skráning nr. 80: Leki með þakglugga, þarf að yfirfara þéttingar utanhúss. Mælt með að opna og lagfæra frágang meðfram glugga.

Skráning nr. 91: Vart hefur orðið við leka frá þaki, þarfnast nánari skoðunar gera ráðstafanir til að stöðva leka.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar, Stakkakot.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga Stakkaborg:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Vélrænt útsog er á salernum sem annar loftskiptum vel samkvæmt mælingu í miðrými. Á salerni í vesturenda er opnanlegt fag sem hefur nægilegt opnunarflatarmál, en annar illa loftskipum að sögn notenda. Heppilegast er að hafa vélræna loftræsingu sem annar jöfnum loftskiptum og viðheldur undirþrýstingi í rýminu til að tryggja að ólykt leiti ekki í aðliggjandi rými.

Í sal eru aðeins opnanleg fög á einni hlið og erfitt er að ná gegnumtrekk við loftun. Til skoðunar væri að setja vélrænt útsog í sal, þar sem er oft eru margir í salnum í skólastarfinu.

Á deildum eru loftskipti ekki fullnægjandi, notendur upplifa þungt loft. Eingöngu er loftun um opnanleg fög, sem virðist ekki anna nægilegum loftskiptum þar sem erfitt er að lofta í gegnum rýmin. Mælt með að gera mælingar á Co2 styrk, hita og raka í innilofti yfir 5-7 daga.

Í eldhúsi er útsogskerfi sem er í lagi og annar loftskiptum sem ætlast er til.

Niðurstaða loftgæðamælinga Stakkakot:

Möguleikar til loftræstingar eru sambærilegir og í Stakkaborg. En eftirfarandi athugasemdir voru gerðar í Stakkakoti.

Salerni við inngang er loftæst með glugga, ekki heppilegt þar sem er aðalinngangur. Mun betra að hafa vélrænt útsog, þannig að ólykt leiti ekki fram í anddyrið.

Í föndurstofu er eitt opnanlegt fag notendur upplifa slæma loftun. Ætti að duga að auka opnunarflatarmál með breytingu á fagi, þannig hægt sé að opna betur.

Vinnurými kennara, lítið rými með fjórum vinnustöðvum. Stórt opnanlegt fag er til staðar, en þegar er verið að vinna í rýminu þarf hurð að vera lokuð og því loftun í gegnum um rýmið mjög takmörkuð. Einnig er rýmið nýtt sem geymsla fyrir útifatnað starfsmanna, sem er ekki talið heppilegt þar sem blaut föt gefa mikinn raka, en er gert vegna skorts á geymslurými.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.1.05 Tilvísun verkkaupa: 2014405 18.8.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Háaleitisskóli, Álftamýrarskóli | Grunnskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Kjallari er að mestu notaður sem geymsla og er í ágætu ásigkomulagi þó mætti mála nokkra veggi.

Á fyrstu hæð í skrifstofurými kennara er þekktur leki sem búið er að loka fyrir en þó eru þurrar rakaskemmdir sjáanlegar í loftaklæðningu.

Að sögn stjórnanda er þakpappi á hábyggingu og á hallandi þaki skólans kominn á viðhald. En einnig var sérstök áhersla lögð á ástand salerna á norðurgangi.

Endurnýja þarf gólfdúka í nokkrum rýmum í byggingunni. Einnig er þörf á úrbótum á hljóðvist í matsal.

Ytra byrði byggingar er ágætt en með frávikum. Á framhlið (austur) byggingar er rakaskemmd í vegg við rennu og niðurfall. Á norðurhlið má sjá umrædda rennu en þar er rakaskemmd innanvið, bæta þarf frágang við rennu. Einnig er þar niðurfall sem er stíflað. Í suðri eru gluggar og hurðir sem eiga sér langa lekasögu. En annað virðist vera ágætt.

2 Samantekt rakaskimunar

Rakaskemmdir í byggingunni eru víða, við alla innganga í kennslustofur 2.-6. bekkjar eru rakaskemmdir, raki er einnig hár í nærliggjandi byggingarhlutum vegna þessa. Í millivegg á milli kennslustofu 4. og 6. bekkjar er raki talsvert hár við glugga. Hár raki greinist á vegg / gafli við kennslustofu fyrir 6. bekk.

Við skrifstofur skólastjóra og stjórnanda er þakgluggi sem er rakaskemmdur.

3 Samantekt loftræsikerfis

Í kennslustofum unglingadeildar eru viftur í stað opnanlegra faga. Vifturnar eru óþéttar og blæs inn um þær þegar slökkt er á þeim. Þegar kveikt er á þeim þá eru þær háværar og eru þar af leiðandi slæmar fyrir hljóðvist rýmanna.

Yfirfara þyrfti útsog í mörgum rýmum byggingar þar sem virkni þeirra er lítil sem enginn.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Stjórnendur eru ánægðir með dagleg þrif. Nýlega höfðu verið gerð alþrif, þó mátti sjá uppsafnað ryk á stöku stað.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Á stigagangi við kennslustofur 2. bekkjar er pallur við stiga án handriðs, fallið þar niður getur verið hættulegt fyrir börn, starfsmenn og gesti.

Engin lyftuaðstaða er á milli hæða, þörf væri á að setja lyftu utan á húsið.

Á gafli 2.hæðar er flóttaleið sem leiðir fólkið út úr húsinu og svo aftur inn í það annarstaðar. Talað er um að verið sé að tengja brunahólf en mikilvægt er að stytta vegalengd flóttaleiðar svo hún endi á jörðu niðri. Einnig er merkingum flóttaleiða ábótavant og bæta má viðbragðsáætlun flóttaleiðar.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.1.04 Tilvísun verkkaupa: 2017143 18.08.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Laugalækjarskóli | Grunnskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingar frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval, en ávallt verður að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir mat umfangs erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Ástand mannvirkisins virtist vera fremur lélegt hvað varðar leka og raka, einkum vegna leka með gluggum, leka frá útitröppum við báðar eldri byggingar og vatn í kjallara.

Rakaskemmdir voru sýnilegar víða um bygginguna og að sögn á byggingin sér langa lekasögu.

Í kjallara voru sprungur sem vatn kemur inn um og er sá hluti kjallara ónothæfur til geymslu vegna þessa. Einnig er þörf á hreingerningu og málningu stórs hluta yfirborðs byggingarhluta í kjallara.

Á 1., 2. og 3. hæð var þörf á málun, á skoðunardegi var verið að mála hluta 2. hæðar. Í kennslustofum norðurbyggingar eru gólfdúkar í fremur slæmu ásigkomulagi.

Yfirfara þarf alla glugga í byggingunni og taka afstöðu til viðhalds hvers og eins. Sumir glugga voru í allgóðu ásigkomulagi og þarf einungis að mála, aðra þarf einnig að endurþétta og undirvinna og enn aðra þarf að yfirfara eða endurnýja í heild, einkum þá sem rigning og rok mæðir mest á.

Snyrtingar í eldri byggingum valda að sögn bæði nemendum, starfsmönnum og ræstingafólki ama en þær eru litlar og hátt bil er milli gólfs og hurðar þannig að nemendur fá ekki frið. Að sögn stjórnenda berast flestar kvartanir vegna ástands snyrtinga.

Notendur byggingar kvarta ekki undan hljóðvist en þó mætti að mati skoðunarmanna bæta hljóðvist í kennslustofum.

Á ytra byrði byggingar fundust við skoðun nokkrir aðkallandi viðhaldsþættir. Þak með grasi þarf að yfirfara. Þétta þarf þakglugga og tröppur, einnig er þörf á að yfirfara þakið heilt yfir og athuga ástand festinga, renna og niðurfalla.

Mála þarf útveggi byggingar og eins og áður segir er mikil þörf á að yfirfara og endurnýja glugga.

2 Samantekt rakaskimunar

Rakaskemmdir voru sýnilegar víða um bygginguna og að sögn starfsmanna og stjórnenda voru lekavandamál víða um bygginguna, einna helst út frá gluggum, þakglugga og útitröppum.

Kjallari lekur í gegnum sprungur í gólfi í suðurhluta byggingar og er sá kjallari ónothæfur vegna þessa.

3 Samantekt loftræsikerfis

Loftgæði í byggingunni virtust almennt vera ágæt miðað við aldur húss. En þó er kvartað undan litlum loftgæðum í norðurhúsi og sérstaklega kvartar smíðakennari undan þurru lofti. Í norðurhúsi er einnig ólykt inni á nemandasalernum. Skoða mætti betri úrlausn á loftræsingu í báðum eldri byggingum.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði ekki athugasemdir vegna þrifa.
Engar athugasemdir gerðar vegna þrifa í úttekt nema í kjallara.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Engar athugasemdir bárust vegna öryggisþátta. Engar athugasemdir gerðar í úttekt.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.1.03 Tilvísun verkkaupa: 2019084 18.08.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Laugarnesskóli | Grunnskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingar frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval, en ávallt verður að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir mat umfangs erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Í tæknirými kjallara vantar niðurfall og sjá má að vegna þessa hefur orðið vatnstjón í rýminu. Mála þarf nokkra veggi og gólf í kjallara. Í textíl- og smíðastofu eru sjáanlegar rakaskemmdir við hurðir á flóttaleiðum og nauðsynlegt er að finna uppsprettu rakans og orsakir rakaskemmda.

Í elstu byggingu þarf að íhuga möguleika til koma á virkri loftræsingu.

Á 1. hæð elstu byggingar þarf að endurnýja dúka í nokkrum rýmum. Einnig þarf að skipta um glugga en þeir hafa áður lekið og má sjá ummerki þess á gólfdúk.

Á 2. hæð voru að mestu sömu vandamál og á fyrstu hæðinni. Að sögn stjórnenda hafa gluggar lekið reglulega í gegnum árin.

Á 3. hæð hefur verið ráðist í umtalsvert viðhald. Í stofum 22, 21 og 19 mátti finna fúkkalykt sem fannst í öðrum stofum, en svo virðist sem þessar stofur séu með eldri klæðningu innan á veggjum en aðrar. Sérstaklega er áberandi rakaskemmd sem er undir danssal hjá „loftristum“, sjá punkt #600 í Ajour-gögnum.

Í nýrri hluta 3. hæðar er veggur sem á sér langa lekasögu og hefur verið enduruppbyggður en í honum eru gluggar sem hafa lekið. Við skoðun mátti sjá handklæði í gluggum og mikilvægt er að ganga úr skugga um að vatn hafi ekki lekið á bakvið nýju veggina.

Á 4. hæð undir risi mátti sjá lekatauma frá þakgluggum. Aukastigi upp á hæðina er brattur og viðsjárverður. Unnið var að því að setja þakglugga fyrir ofan stigann svo lofthæð sé lögleg fyrir hjólastólalyftu sem þar er.

Ytra byrði byggingar lítur fremur vel út að undanskildum gluggum, ástand margra þeirra er lélegt. Að mati skoðunarmanna er mikilvægt er að endurnýja glugga til að fyrirbyggja frekara tjón.

Á nokkrum stöðum þarf að lagfæra tengingu þakniðurfalla við frárennslislögn.

Ekki verður fjallað um ástand hljóðvistar þar sem að sögn er ætlunin að setja upp rockfon sonar hljóðísogsplötur í öll rými.

Ástand þaks virðist að mestu vera fremur gott en þó er komið að viðhaldi þaks við útbyggingu.

2 Samantekt rakaskimunar

Byggingin á sér langa lekasögu og umtalsverð vinna hefur verið unnin við greiningu og úrbætur vegna þess. Rakaskemmd við danssal á 3. hæð er sjáanleg. Einnig mátti á einstaka öðrum stöðum sjá staðbundnar rakaskemmdir. Ástand veggja undir og við glugga sem hafa lekið er óþekkt með tilliti til rakaskemmda og þyrfti nánari skoðun, t.d. með sýnatöku.

3 Samantekt loftræsikerfis

Í elstu byggingunni eru loftgæði frekar slæm og reynst hefur erfitt að ná nauðsynlegum loftskiptum.

Í nýbyggingu eru loftgæði fremur góð, en það væri til bóta að hafa rafstýringu á gluggafögum sem eru staðsett hátt á veggjum.

Í íþróttarhúsi er einnig þörf á að rafstýra opnanlegum fögum og mögulega bæta við opnanlegum fögum fyrir betri loftskipti.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði ekki athugasemdir við þrif. Engar athugasemdir eru vegna þrifa í úttekt, en mælt er með að árlega fari fram alþrif á húsnæðinu.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Athugasemd er gerð við stiga frá 3. hæð að 4. hæð en hann er óþægilega brattur. Að sögn stjórnenda hafa orðið slys á fólki í stiganum.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.1.02 Tilvísun verkkaupa: 2020977 18.08.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Langholtsskóli | Grunnskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingar frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval, en ávallt verður að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir mat umfangs erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Ástand mannvirkisins var misjafnt, en heildaryfirbragðið var að ásigkomulagið væri fremur slæmt.

Rakaskemmdir voru í kjallara, bæði í gólfplötu og í útveggjum. Yfirborð veggja, lofta, sólbekkja, o.s.frv. var illa farið og mikil þörf á að vinna yfirborð niður og endurmála svo bæta megi ásýnd kjallara.

Á fyrstu hæð voru rakaskemmdirnar einkum út frá leka á flötu þaki nýbyggingar og með gluggum. Ástand yfirborðsflata var sýnilega slæmt, gólfdúkar slitnir, farnir að losna og bólgna upp, og málning veggja og lofta var áberandi slæm.

Glugga þarf að yfirfara og taka afstöðu til viðhalds, en að sögn er löng saga af lekum með gluggum. Á skoðunardegi var verið að endurnýja gler í hluta glugga, en aðrir gluggar eiga sér lekasögu sem einnig er þörf á að greina. Glugga þarf víðast hvar að mála að innan. Að sögn hafa gluggar margir verið kíttaðir margoft í gegnum árin og ætla má að það geti hafa leitt til þess að raki lokaðist inni í timbrinu. Við skoðun mátti sjá að gluggar sem að sögn höfðu hve mest verið kíttaðir voru áberandi fúnir og rakir.

Í matsal er hljóðvist að sögn ekki góð og að sögn stjórnenda mikill gjallandi og endurómur. Í matsal er útgangur flóttaleiðar, en fyrir utan útganginn var þyrnirunni sem við neyðarástand gæti a.m.k. valdið meiðslum.

Að sögn hafa starfsmenn þurft að færa sig til í starfi vegna veikinda. Farið hefur fram greining á ástandi á bókasafni vegna þessa, en einnig eru þekkt veikindi í sérdeild skólans. Kennarar á 2. hæð í A-álmu og á jarðhæð C-álmu kvarta undan ófullnægjandi loftgæðum.

Út frá frásögnum starfsmanna og ásýnd byggingar á skoðunardegi er mælt með því að byggingin verði greind vandlega m.t.t. raka og eldri og yngri rakaskemmda svo meta megi mikilvægi og umfang nauðsynlegra viðhaldsframkvæmda.

Þakjárn leit út fyrir að vera í ágætu ásigkomulagi, en það mætti skipta út skrúfum áður en þær skemma út frá sér. Einnig er þörf á að yfirfara þakrennur.

Flöt þök þarf að yfirfara.

Ytra byrði þarfnast viðhalds svo sem á múrverki, gluggum, rennum, niðurföllum o.s.frv. Sjá má sundurliðað ástand glugga á ásýndarteikningum í Ajour-gögnum.

2 Samantekt rakaskimunar

Í kjallara voru rakaskemmdir í útveggjum í byggingu sem merkt er A á teikningu. Raki mældist víða mikill í útvegg og undir gólfdúk við útveggi. Raki mældist einnig mikill á afmörkuðum svæðum í gólfum víðs vegar um bygginguna, sjá nánar á grunnmynd í Ajour-gögnum.

Á fyrstu hæð við útgang í hringbyggingu mældist mikill raki í veggjum við hurð. Þurrar rakaskemmdir voru sýnilegar á stigagöngum við bókasafn og voru sýnileg ummerki leka við glugga.

Á skoðunardegi voru þekktir lekar með gluggum, í þakgluggum yfir sal, á þaki milli tengibyggingar og C-álmu, í þakgluggum í A-álmu og í anddyrum byggingarinnar. Einnig eru rakaskemmdir í kjallara áberandi og kvartað var undan ólykt í kjallaranum vegna þessa.

3 Samantekt loftræsikerfis

Víða um bygginguna voru loftgæði ekki góð, sérstaklega á bókasafni, A-álmu og C-álmu. Að mati skoðunarmanna er brýn þörf á að yfirfara og bæta vélræna loftræsingu í byggingunni.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Þrifum var að sögn oft ábótavant en brugðist er hratt við athugasemdum. Það er ekki að sjá að byggingin sé óhrein en ástand sumra yfirborðsflata gerir þrif erfið.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Ein athugasemd var gerð við öryggismál, timburpallur sem er fyrir aftan bygginguna er sleipur og hættulegur, bæði starfsmönnum og nemendum.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.1.01 Tilvísun verkkaupa: 2022487 18.08.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Vogaskóli | Grunnskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:
Á skoðunardegi var verið að skipta um glugga á austur- og suðurhlið í eldri hluta skólans.

Í bílakjallara er raki í útvegg og þarf að finna úrlausnir til að koma í veg fyrir rakauppsöfnun / kuldabrú.

Í kjallara þarf að mála nokkra veggi. Á salerni við textílstofu þarf að stilla útsog, það er of öflugt og hávært. Í aðstöðu húsvarðar vantar loftræstingu en í rýminu er tæknikassi og annar búnaður sem gefur frá sér mikinn hita.

Á fyrstu hæð eru ummerki um leka, þó sérstaklega undir svölum á austurhlið nýbyggingar en þar er þekktur leki, ásamt því að þéttingum umhverfis útveggjaklæðningu og glugga á svölum er léleg. Einnig er rakaskemmd sjáanleg í útvegg í fundarherbergis en skemmdin er þurr á skoðunardegi.

Mikið er kvartað undan rennihurð í aðalinngangi þar sem hún er stór og tekur mikinn vind á sig þegar stendur upp á hana, og gerir opnun erfiða og orsakar mikið viðhald. Einnig stendur þá vindtrekkur inn í nærliggjandi rými með óþægindum sem því fylgja. Skoða þarf möguleika á vindfangi fyrir utan skólann.

Á fyrstu hæð í vestur álmu eru loft frekar óhrein og illa farin. Einnig eru þurrar rakaskemmdir sýnilegar í loftaklæðningu.

Á annarri hæð er þörf á að mála yfirborð veggja. Í vesturbyggingu er kvartað undan frekar slæmum loftgæðum en opnanleg fög eru stór og erfitt að stýra loftflæði um þau og kólnun meiri hjá þeim sem næst sitja. Miklar hitasveiflur eru við stóra glugga t.d. er þar mikill hiti á sólardögum.

Mikið er kvartað undan rennihurðum í ný-byggingunni. Hurðirnar sem loka fram í miðrýmið eru óþéttar og ekki taldar uppfylla kröfur er varða hljóðvist. Hægt er að eiga samræður í gegnum lokaðar hurðir og er þetta starfsfólki og nemendum til mikils ama.

Í eldri byggingunni er þörf á að bæta hljóðvist og þyrfti að skoða betur hvernig hægt er að leysa það.

2 Samantekt rakaskimunar

Nokkrar rakaskemmdir eru sjáanlegar í byggingunni og má sjá merkingar á grunnmynd í Ajour kerfi. Á skoðunardegi eru þær flestar þurrar. Leki er á þaki eða við glugga yfir miðsal. Virkur leki er á austurhlið nýbyggingarinnar við svalir með hurðum og gluggum. Ummerki um leka frá svölum sjást í lofti á 1. Hæð. Verið er að endurnýja glugga í eldri byggingunni á austur og suðurhlið þegar skoðun fór fram.

3 Samantekt loftræsikerfis

Loftgæði í húsinu eru frekar slæm. Byggingin er með verulega sérstakri loftun en hlerar með opnanlegum fögum sem eiga að loftræsta bygginguna virka ekki sem skildi. Kennsla var ekki í stofum þegar skoðun fór fram sem var að vorlagi en þar var mjög heitt. Að sögn starfsmanna er ástandið verra þegar rýmin eru í notkun. Búið er að fara í ýmiskonar prófanir til að bæta loftun en þær hafa skilað frekar litlum árangri. Búið er að taka vindfang úr sumum ristum til að fá meira loft inn í rýmin.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði engar athugasemdir við þrif. Engar athugasemdir gerðar í úttekt.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Neyðarútgangur í heimilisfræðistofu er stífur og slitinn, bæta þarf ástand hurðar þar sem hún er flóttahurð. Glerhandrið á annarri hæð umhverfis miðrýmið er einungis 1,00 meter á hæð sem er of lágt fyrir skólabyggingu og hefur legið við slysum af því. Við skólann er ekkert sérstæði fyrir fatlaða.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.09 Tilvísun verkkaupa: 2033837 18.08.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Háaleitisskóli, Hvassaleiti. | Grunnskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.
Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:
Ástand byggingar er ágætt heilt yfir með frávikum.

Í kjallara þarf að mála einstaka veggi og lakka parket. Gluggar í kjallara þarfnast viðhalds.

Á jarðhæð eru þekktir og virkir lekar. Við rakamælingu kemur í ljós raki umhverfis glugga og hurðir.

Mála þarf einstaka veggi víða um bygginguna.

Skipta þarf um loftaklæðningar en brunahætta er af timburklæðningu. Það myndi einnig bæta hljóðvist í byggingunni.

Ytra byrði byggingar er ágætt en þó þarf að fara í viðhald á þaki. Bæta þarf frágang þakdúks við útvegg. Yfirfara þarf rennur og niðurföll. Mikilvægt er að skoða tengingar þaka við veggi. Pappalögðu þökin þarf að yfirfara.

Glugga í byggingunni þarf að yfirfara og taka afstöðu til viðhaldsþarfar hvers glugga en þá þarf að undirvinna, endurþétta og endurmála. Mögulega þarf að skipta út einstaka gluggum.

2 Samantekt rakaskimunar

Víða greinist hár raki í veggjum umhverfis glugga sem snúa í suður og austur. Þekktir lekar eru frá þaki yfir áhorfendasvæði íþróttasalar og tengingu þaks við vegg yfir bókasafni og stigagangi.

3 Samantekt loftræsikerfis

Vélrænt loftræsikerfi er í mannvirkinu. Í mörgum rýmum eru opnanlegar ristar eða gluggar og því vel hægt að lofta út með náttúrulegum hætti.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði ekki athugasemdir við þrif. Engar athugasemdir vegna þrifa í úttekt.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Á fyrstu hæð er panel loftaklæðning sem samræmist ekki kröfur um brunavarnir.
Við sal kennara er skábraut og stigi sem vantar á handrið.
Á brunaslöngu á 2. hæð er síðasti skoðunarmiði frá árinu 2018.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.1.06 Tilvísun verkkaupa: 2035023 18.08.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Breiðagerðisskóli | Grunnskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:
Byggingin þarfnast töluverðs viðhalds og má segja að í kjallara sé löngu sé kominn tími á viðhald.

Í kjallara eru rakaskemmdir bæði mælanlegar og sjáanlegar. Rakaskemmdir eru í útvegg umhverfis glugga og undir gólfdúk. Ástandið er sérstaklega slæmt í sundlaugarrými. Loftaplötur í sundlaugarrými eru rakaskemmdar. Í ræstikompu við stiga flæðir oft upp úr niðurfalli og er mikilvægt að skoða nánar hvað veldur. Í tæknirými slaga lagnir og mynda rakaskemmdir. Bregðast þarf fljótt við rakamyndun og skemmdum.

Ástand yfirborðsflata í skólanum er ekki gott. Mála þarf veggi og loft víðsvegar um bygginguna til að bæta ásýnd hennar. Í leikfimissal þarf að mála og bæta ástand loftaklæðningar.

Í nokkrum kennslustofum á fyrstu hæð eru rennihurðir á milli rýma og eru þær óþéttar og þar af leiðandi ekki hljóðeinangrandi. Tala kennarar um að þeir þurfi stundum að hækka röddina til að yfirgnæfa rödd kennarans í næstu kennslustofu.

Útihurðir eru í slæmu ásigkomulagi, bera þær ummerki rakaskemmda og er krossviður illa farinn. Þrep í stigum fyrir utan hurðir eru víða brotin og eru slysagildra.

Þegar ytra byrði byggingar er skoðað kemur í ljós að gluggar þarfnast viðhalds. Margir hverjir eru ónýtir, aðrir illa farnir og sumum má bjarga ef þeim er viðhaldið á næstunni. Sprungur koma sumstaðar frá gluggum. Í glugga við sal #586 er plata í glugga fest með tveimur riðguðum skrúfum, auðvelt er að fara inn um gluggann. Víða þarf að lagfæra steypu umhverfis glugga.

Steypta fleti þarf víða að mála. Á þriðju hæð má til dæmis nefna útveggi, en þeir eru með berar steypuviðgerðir sem skemmast hratt aftur ef ekki er sett yfirborðsvörn yfir viðgerðirnar.

Á þökum er málning farin af og bert járnið sýnilegt, mikilvægt er að mála áður en járnið skemmist.

2 Samantekt rakaskimunar

Í rakaskimun kemur í ljós að ástand í kjallara er slæmt, einkum í sundlaug og tengdum rýmum. Rakaskemmdir eru við útveggi, við glugga og undir gólfdúk. Sumstaðar eru rakaskemmdir í loftum. Rakaskemmdir er einnig að finna í tæknirýmum. Mikilvægt er að bregðast við rakaskemmdum sem fyrst.

Á fyrstu hæð er gluggi í tölvustofu við bókasafn í slæmu ásigkomulagi, umhverfis gluggann eru sjáanlegar rakaskemmdir. Í tölvustofu er sjáanleg rakaskemmd í loftaplötu um mitt rými sem þyrfti að greina nánar.

Í forstofu í enda nýju byggingarinnar er rakskemmd í vegg, mikill raki er í skemmdinni. Mikilvægt er að greina upprunann og lagfæra tjónið.

Gluggi í mötuneyti er í slæmu ásigkomulagi, mögulega er hægt að gera við gluggann ef brugðist er fljótt við en annars þarf að skipta glugganum út.

Við útgang á svalir þriðju hæðar er rakaskemmd, og er veggur þar rakur.

3 Samantekt loftræsikerfis

Í kjallara er kvartað undan slæmum loftgæðum í mörgum rýmum, ráðast þyrfti í hönnun á loftræsikerfi til betrunar á innivist í kjallara.

Útsog vantar í mörg salernisrými.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður hafði engar athugasemdir við þrif. Engar athugasemdir vegna þrifa í úttekt nema á utanáliggjandi lögnum. Þrif eru oft í viku og alþrif 1-2 á ári.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Síðasti skoðunarmiði á slökkvibúnaði er síðan 2018. Þrep að skólalóð eru misbrotin sem veldur slysahættu. Á annarri hæð byggingar í heimilisfræðistofu vísar neyðarlýsing einungis út á svalir en ekki út á gang. Enginn flóttastigi er á svölum. Mikilvægt er að láta neyðarlýsingu frekar vísa út á gang því ef rýmið fyllist af reyk þá sér fólkið einungis leiðina út á svalir og kemst í sjálfheldu.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.3.01 Tilvísun verkkaupa: 2036004 18.08.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Réttarholtsskóli | Grunnskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval, en ávallt verður að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir mat umfangs erfitt.
Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:
Byggingarnar eru þrjár, skólabygging, aukastofur og íþróttahús.

Í bókasafni í aðalbyggingu eru þurrar rakaskemmdir í öllum gluggum og komið að viðhaldi. Við skoðun var að sjá eins og einnig væru skemmdir í byggingarhlutum sem eru umhverfis gluggana. Gólfdúkur í bókasafni er slitinn, farinn að losna og bólgna upp.

Timburklæðningar í loftum safna ryki og erfitt er að þrífa þær. Timburklæðningar eru einnig mikill eldsmatur og er því mælt með að skipta þeim út.

Í sal er hljóðvist ófullnægjandi. Salurinn er stór og hátt lofts og í honum allnokkur glymjandi. Lofta-klæðning í sal er kerfisloft sem virðist vera komið nokkuð til ára sinna og lítur út fyrir að hafa verið málað, en málning líkleg til að minnka virkni platnanna sem hljóðísogsplötur.

Timburklæðningar á veggjum ganga þarfnast viðhalds.

Í raungreinastofu er gólfdúkur ónýtur.

Alla glugga í byggingunni þarf að mála að innan, einnig er þörf á að mála marga veggi í byggingunni.

Á annarri hæð er þörf á úrbótum vegna hljóðvistar og loftgæða.

Þak byggingar lítur út fyrir að vera í fremur góðu ásigkomulagi.

Ytra byrði byggingar lítur allvel út, þó ástand glugga sé slæmt. Mikilvægt er að yfirfara alla glugga í byggingunni og taka afstöðu til viðhalds. Ástand þeirra er misslæmt, suma þarf að mála, aðra þarf bæði að undirvinna og mála. Einhverjir eru skemmdir og víða er móða á milli glerja.

Á skoðunardegi stóðu yfir miklar viðhaldsframkvæmdir í húsi með aukastofum, en þó voru þættir sem vert er að nefna hér. Útidyrahurðir voru með mikil slitmerki og í fremur slæmu ásigkomulagi. Loftaklæðningar voru skemmdar og veggir þörfnuðust málunar. Í heimilisfræðistofu voru innréttingar

úr lagi gengnar, skúffur vantaði og skemmdir á þeim sem eftir voru. Eldavélar eru komnar á tíma og í misjöfnu ástandi. Inni í sumum innréttingum er sjáanleg mygla á yfirborði spóns, það gæti a.m.k. að hluta verið vegna þess að á vaska vantar yfirfall. Í heimilisfræðistofu er hvorki útsog né loftræsikerfi, á innréttingar vantar einnig háfa. Gluggar á byggingunni eru í slæmu ásigkomulagi.

Ástand íþróttarhúss virðist fremur gott en þó er a.m.k. kominn tími til viðhalds á yfirborði byggingarhluta, byggingin bar ummerki takmarkaðs viðhalds. Loka þarf lagnagötum, undirvinna yfirborð og endurmála. Í kjallara er sturtuaðstaða í búningsherbergjum en í sturtuklefum voru sýnileg ummerki um rakaskemmdir. Íþróttahúsið er gömul bygging og innivist og hljóðvist í byggingunni barn síns tíma.

2 Samantekt rakaskimunar

Við rakaskimun fundust ekki stórir ágallar, en þó fannst talsvert af mismunandi frávikum.

Eins og áður segir fannst raki við glugga í bókasafni. Hjá húsverði fannst raki í gólfi útvegg. Í anddyri fyrir framan skrifstofu húsvarðar var sýnileg nokkuð stór, en þurr rakaskemmd. Við inngang sem er hjá eldhúsi fannst mikill raki í útvegg. Undir vaski á gafli húsnæðisins fannst raki undir vaski og einnig í tæknirými við sama gafl. Í kennslustofum sömu byggingar eru gamlir þakgluggar sem búið var að loka fyrir og undir gluggunum voru þurrar rakaskemmdir. Sama vandamál var í byggingunni sem er samhliða eldhúsbyggingu, en þær eru eins uppbyggðar.

Víða var einnig móða í glerjum sem gæti m.a. verið vísbending um að raki í timbri glugga sé eða hafi verið of mikill.

Á annarri hæð fyrir ofan stigagang er þakgluggi sem er óaðgengilegur en áberandi merki um leka voru við hann og hann leit út fyrir að vera í slæmu ásigkomulagi.

3 Samantekt loftræsikerfis

Í kennslustofu við bókasafn er búið að loka fyrir inndælingu fersks lofts. Víða virtist loftræsikerfið ekki virka eins og það þarf að gera. Sums staðar voru innblásturs- og útsogsristar loftræsikerfis of nálægt hvor annarri til þess að virkni kerfisins geti verið sem skyldi.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Þrifum var ábótavant í byggingunni. Mikið af uppsöfnuðu ryki var að finna á mörgum flötum sem liggja hátt og „ryktaumar“ héngu niður úr timburloftum. Ryk var einnig mikið á búnaði sem hangir hátt. Mælt er með alþrifum á byggingu sem fyrst.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Íhuga ætti að skipta út timburklæðningum í loftum fyrir eldþolnara efni. Við aðalinngang er brunaslanga sem erfitt er að komast að, laga þarf hurð á skáp brunaslöngu.

Á annarri hæð er að finna salerni fatlaðra en á salernið vantar allan búnað fyrir fatlaða.

Í byggingu fyrir heimilisfræði- og smíðastofur eru stigar en handrið voru á þeim, mikilvægt er að afmarka fallhættu við hlið stiga.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.1.07 Tilvísun verkkaupa: 2242259 18.08.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Fossvogsskóli | Grunnskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Rakamælingar gefa vísbendingar um rakaskemmdir, finnist raki er ástæða til að skoða hvort rakaskemmd sé til staðar, en þó ekki finnist raki þegar mælt er útilokar það ekki að rakaskemmd geti verið til staðar. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval, en ávallt verður að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Engar málsetningar eru á teikningum sem gerir mat umfangs erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:
Í kjallara eru votrými sem eru ekki í notkun, börn fara ekki í sturtu og eru búningsherbergi mest notuð sem geymslur. Í íþróttasal eru veggir að stórum hluta timburklæddir, að sögn stjórnanda hafa veggir orðið fyrir vatnstjóni og því er mikilvægt að ganga úr skugga um að í veggjum sé byggingarefni ekki skemmt vegna raka. Einnig er ástæða til að íhuga hvort annað klæðningarefni sé heppilegra t.d. vegna hljóðvistar og til að minnka eldsmat í rýminu. Tjald fyrir þakglugga í íþróttasal er bilað, ekki er hægt að loka því sem hefur m.a. áhrif á hljóðvist í salnum.

Matsal í neðri kjallara vantar á teikningar en þar hefur verið farið í töluverðar framkvæmdir. Í salnum er mikið um steypt yfirborð byggingarhluta og ástæða til að gera ráðstafanir til að bæta hljóðvist. Glugga hefur verið bætt við í rými við hlið matsalar. Frágangur á þeim glugga er ófullnægjandi og situr m.a. vatn ofan á steypuyfirborði undir glugga þar sem ekki er vatnshalli á steypuskurði, glugginn er rakur og mikill raki er í vegg undir glugga. Glugginn mun skemmast hratt ef ekki verða gerðar ráðstafanir til að bæta ástandið.

Á 1. hæð hefur verið talsvert verið framkvæmt að undanförnu og við skoðun leit ástand hæðar út fyrir að vera mjög gott, en með frávikum. Í byggingu merktri 01.01 á teikningu er skolplykt á salerni stúlkna og ástæða er til að yfirfara tilhögun á rennsli í pissuskálum á salerni drengja, því komið hefur fyrir að flætt hafi um gólf eftir að börn stífluðu skálar með klósettpappír. Í byggingu 01.03 er geymslurými sem ekki er loftræst en þyrfti að loftræsa, líklega upp úr þaki og með rist á hurð. Í byggingu 01.05 fannst ekkert sem ástæða þótti til að gera athugasemdir við.

Aðgengi fyrir hreyfihamlaða að byggingunni er ábótavant, einnig að salerni og heimilisfræðistofu.

Ytra byrði byggingar lítur út fyrir að vera í fremur góðu ásigkomulagi, en með frávikum. Öll helstu frávik tengjast gluggum, ástand þeirra er misjafnt eftir hliðum en flesta þarf að yfirfara, endurnýja þéttingar, undirvinna og endurmála. Yfirfara þarf nýja glugga í kjallara og bæta frágang umhverfis þá.

2 Samantekt rakaskimunar

Á fundi fyrir ástandskoðun vöktu stjórnendur máls á myglumálum. Skoðunarmenn lögðu áherslu á að í skoðun þeirra fælist einungis rakaskimun en ekki myglugreining, engu að síður snérist skoðunarferð um húsnæðið mikið um það.

Í kjallara í rýmum merkt „tölvuver“ og „heimilisfræði“ eru að sögn starfsmanna mikil myglueinkenni og var því stofan vandlega rakamæld. Á skoðunardegi fannst hvergi óeðlilegur raki í rýmunum.

Að sögn stjórnenda er þekkt mygluvandamál í rými hjúkrunarfræðings. Rýmið var rakaskimað vandlega við skoðun en ekkert óeðlilegt fannst við mælingar.

Undir álgluggum í búningsherbergjum mældist mikill raki og má ætla að raki sé inni í byggingar-hlutanum. Greina þarf vandamál og finna ásættanlega úrlausn.

Í gólfi við útidyrahurð í kjallara mældist mikill raki.

Á fyrstu hæð fannst á skoðunardegi ekki óeðlilegur raki.

3 Samantekt loftræsikerfis

Vélrænt loftræsikerfi er í skólanum og hefur verið yfirfarið nýlega.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Salernisskálar í kjallara eru ekki upphengdar svo að sögn er hreingerning erfiðleikum bundin og safnast mikið ryk umhverfis þær.

Annars var á skoðunardegi stutt síðan bygging var alþrifin og þrif eftir framkvæmdir virtust vera góð.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Lyfta frá kjallara og á efri hæðir bilaði þrisvar s. l. vetur og er að sögn oft til ama. Mikilvægt er að ástand lyftu sé gott og hægt að treysta á hana, ekki síst fyrir þá sem eiga erfitt með stiga.

Aðgengi fatlaðra að byggingu er ófullnægjandi. Salernisaðstöðu fatlaðra þarf að bæta.

Á stiga við innganga vantar handrið og í þeim er ekki snjóbræðslukerfi.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.13 Tilvísun verkkaupa: 2014869 1.07.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Múlaborg | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Byggingin eru í góðu ásigkomulagi. Engar meiriháttar skemmdir eða gallar fundust. Þó má bæta yfirborð nokkurra byggingarhluta. Mála þarf veggi og loft, gólfdúkur er víða skemmdur, innihurðir þarf að yfirborðsmeðhöndla.

Stærsti verkþáttur er viðhald glugga og hurða í ytra byrði byggingar. Yfirfara þarf glugga og hurðir og endurmála.

2 Samantekt rakaskimunar

Engar athugasemdir voru frá forstöðumanni vegna mögulegra rakaskemmda. Hvergi voru sjáanlegar rakaskemmdir. Hvergi mældist raki óeðlilegur.

3 Samantekt loftræsikerfis

Engar athugasemdir voru við loftgæði. Engar athugasemdir fundust við loftgæði.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði engar athugasemdir vegna þrifa. Engar athugasemdir gerðar vegna þrifa í úttekt.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Engar athugasemdir eru við öryggisþætti.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.10 Tilvísun verkkaupa: 2016810 18.03.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Laugasól, Lækjaborg | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingar frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval, en ávallt verður að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir mat umfangs erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Innan byggingar leit ástandið almennt út fyrir að vera allgott, en með frávikum. Í bleyjuskiptirými vantaði útsog og vegna þessa fer lykt við bleyjuskipti í önnur rými og veldur óþægindum. Í eldhúsi var dúkur illa farinn og raki mældist nokkuð mikill í gólfi.

Raki fannst í timburútvegg við hvíldarrými og er að sögn þekkt að veggurinn lekur. Ef ekki á að lagfæra vegginn fljótlega er ástæða til að greina betur ástandið með tillit til mögulegra áhrifa á heilsufar.

Í ytra byrði byggingar þarf að mála steypta útveggi að utan. Gluggar eru í mjög misjöfnu ástandi en þá þarf alla að yfirfara og taka afstöðu til viðhalds, þörf er á að endurþétta, undirvinna, endurmála og skipta um glerlista. Þakkantur þarfnast viðhalds ásamt timburklæðningu við gafla.

2 Samantekt rakaskimunar

Raki innan við timburútveggi á afmörkuðu svæði mældist mikill og gólfdúkur gefur einnig vísbendingar um raka í gólfi. Að mati skoðunarmanna er mikilvægt er að lagfæra timburveggi sem fyrst eða a.m.k. að taka sýni til að greina ástand nánar.

3 Samantekt loftræsikerfis

Allur loftræsibúnaður í byggingunni virðist vera allgóður, en þó vantar útsog á snyrtingar og bleyjuskiptirými.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði engar athugasemdir vegna þrifa. Engar athugasemdir gerðar vegna þrifa í úttekt.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Hvíldarherbergi í leikskólanum liggur uppvið rakaskemmdan timburvegg og gólfplatan undir dýnunum var einnig rök. Ástæða er til að hafa áhyggjur af mögulegum áhrifum mengunar frá rakaskemmdum.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.10 Tilvísun verkkaupa: 2017146 1.07.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Laugasól, Laugaborg | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Byggingin er í slæmu ásigkomulagi. Í kjallara mælist víða raki og sýnilegar rakaskemmdir. Opnanleg fög eru lítil og einungis á einni hlið byggingar. Langt er á milli brunaútganga og sum rými full af dóti sem er eldsmatur. Hljóðvist ágæt miðað við aðstæður. Þrif eru einnig ágæt en skoða má árleg alþrif.

Á 1.hæð er lítið um rakamyndun en þó eru ummerki eftir gamlar rakaskemmdir sjáanlegar. Þó er raki fremur hár í rakaskemmd bakvið vask hjá gæsluherbergi. Í byggingarhluta á 1. hæð er kominn tími á endurmálun veggja, hurða og glugga.

Ytra byrði byggingar er svo að gluggar í kjallara líklega ónýtir. Sprungur eru í plötuskilum en einnig víðsvegar á hliðum byggingar sem þörf er á að skoða. Gler eru sumstaðar skemmd. Timburlistar í þakköntum eru fúnir og þörf á að skipta út.

Þak er einnig komið á viðhaldstíma en það þarf að yfirfara og endurmála.

2 Samantekt rakaskimunar

Í kjallara er veggur sem snýr að leiksvæði í slæmu ásigkomulagi, veggurinn er rakur og rakaskemmdur að hluta, gluggar eru illa útlítandi og mögulega sumir skemmdir. Málning á veggjum er að detta af vegna rakamyndunar og er slæm lykt í rýmum þar sem lítið loftast út. Skoða þarf aðstæður í kjallara ítarlega og í kjölfarið þarf að bregðast við.

Á fyrstu hæð er ein rakaskemmd bakvið vask í gæsluherbergi en einnig má sjá gamlar rakaskemmdir í forstofum sem búið er að sýnataka áður.

3 Samantekt loftræsikerfis

Loftgæði í mannvirkinu eru ekki góð, í kjallara er lítil hreyfing á loftinu og lítil opnanleg fög sem varla þjónusta rýmin. Á salernin vantar útsog. Á fyrstu hæð eru loftgæðin ágæt, opnanleg fög eru betri og á fleiri útveggjum en í kjallara.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði engar athugasemdir vegna þrifa. Engar athugasemdir gerðar vegna þrifa í úttekt en skoða þarf að gera árleg alþrif.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Það er brýnt að skoða aðstæður í kjallara er varða brunamál, bæði eru neyðarútangar fáir og langt á milli þeirra en einnig er dót og drasl á flóttaleiðum og í rýmum sem er mikill eldsmatur.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.02 Tilvísun verkkaupa: 2020187 1.07.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Sunnuás, Hlíðarendi | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Í kjallara er rakastig í plötu í inntaksrými hár, málning er að losna af gólfinu sennilega vegna þessa. Í kjallara er þörf á að mála yfirborð veggja og lofta að stórum hluta.

Á fyrstu hæð mælist raki á afmörkuðum svæðum. Yfirborð veggja þarf að mála. Gólfdúk þarf að skipta út að hluta. Glugga þarf að yfirfara og endurmála.

Á ytra byrði byggingar þarf að yfirfara glugga og taka afstöðu til viðhaldsþarfar en flesta þarf að undirvinna, endurþétta og mála. Mögulega þarf að skipta út einstaka gluggum. Handrið á svölum er sprungið og þarfnast viðhalds.

Þak var skyggt á teikningum, gerum þó athugasemd á rennur og niðurföll.

2 Samantekt rakaskimunar

Rakastig í plötu inntaksrýmis í kjallara er of hátt. Á fyrstu hæð er raki hár í gólfplötu við útganga sem og vegg umhverfis útidyrahurð.

3 Samantekt loftræsikerfis

Engar athugasemdir við loftgæði.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði engar athugasemdir vegna þrifa. Engar athugasemdir gerðar vegna þrifa í úttekt.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Tröppur að inngöngum eru brotnar og misjafnar, mikilvægt er að lagfæra vegna slysahættu.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.02 Tilvísun verkkaupa: 2020188 1.07.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Sunnuás, Ásborg | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingar frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval, en ávallt verður að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir mat umfangs erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Kjallari var við skoðun ekki nýttur undir kennslu en þar er að finna rakablett á afmörkuðu svæði. Í gryfju við úthurðina er mikið af drasli og veggir illa farnir. Ástand yfirborðs veggja í kjallara er almennt lélegt.

Á fyrstu hæð voru margir viðhaldsþættir sem voru komnir á tíma. Yfirfara þarf glugga og taka afstöðu til viðhalds, en glugga þarf að endurþétta, líklega endurnýja einhverja, endurnýja glerlista og endurmála. Á milli bygginga við sal er þekktur leki og við skoðun voru merki hans sjáanleg. Einnig var rakaskemmd sjáanleg í kennslustofu undir flötu þaki.

Að innan þarf að mála hurðir og veggi. Útsog vantar á salerni.

Í porti að leikvelli var gat á snjóbræðslu við niðurfall sem myndaði læk sem börnin leika sér í. Gera þarf við gat á hitavatnslögn.

2 Samantekt rakaskimunar

Rakaskemmdir voru víða en þó á afmörkuðum svæðum, í byggingunni voru þekktir lekar sem þarf að komast fyrir, mikilvægt er að fjarlægja allt rakaskemmt efni og skipta því út fyrir nýtt. Fúamerki fundust í gluggum en þeir virtust vera þurrir við skoðun og aðstæður í kringum glugga allgóðar að sjá, en gluggar geta farið illa á stuttum tíma miðað við ástand þeirra.

Nánar um staðsetningu rakaskemmda má sjá á grunnmynd í Ajour-gögnum.

3 Samantekt loftræsikerfis

Engar athugasemdir voru gerðar við loftræsingu utan að útsog vantar á salerni.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði engar athugasemdir vegna þrifa. Í kjallara var mikið uppsafnað ryk og önnur óhreinindi sem er mikilvægt að þrífa. Hvatt er til að fram fari árleg alþrif bygginga sem þessara.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Portið við vagnageymslu var með skjólveggjum á þrjár hliðar og skýli yfir, en engar myndavélar eru í porti. Að sögn hafa þarna oft fundist ýmis tól til fíkniefnaneyslu t.d. sprautunálar. Óskað hefur verið

eftir uppsetningu myndavéla og því að láta fjarlægja skjólið, en við skoðun hafði ekki verið orðið við þeim beiðnum. Kennarar þurfa að yfirfara og hreinsa svæðið vandlega áður en börnum er hleypt út í garð.

Handrið vantar á skábraut í sal við forstofu.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.01 Tilvísun verkkaupa: 2020646 29.06.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Brákarborg | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.
Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:
Ástand byggingar er misjafnt. Í kjallara er lofthæð of lág og auðvelt er að reka hausinn í snaga og annað sem er í loftum. Í kjallara greinist raki hár í gólfi við útihurð í sérkennslurými. Þar bakvið er salerni og tæknirými sem eru með ýmiskonar lagnir og annað í loftum sem er í höfuðhæð. Í kjallara er yfirborð veggja og lofta einungis steypt og er því hljóðvist í kjallara mjög slæm. Kjallari er þó ekki mikið notaður í kennslu og ef svo þá aldrei til lengri tíma.

Á 1. hæð var ekki hægt að mynda forstofu né salerni vegna stöðugrar notkunar, þó er staðsetning salerna þannig að þegar gengið er inn í bygginguna horfir maður beint á salernisskálar. Einnig virðist svo sem á salerni vanti útsog en erfitt er að staðfesta. Mála þarf einstaka veggi en væntanlega er verið að fara stækka bygginguna og er því slík málun ekki í forgangi.

Punktur í Ajour hefur horfið en athugasemdir voru settar á ástand gólfefna.

Í matsal er gluggi sem er að líkindum ónýtur og einnig það gler sem er í honum, rakaástand umhverfis glugga er ágætt en þó væntanlega ekki lengi. Á gangi við kennararými var leki og eru ummerki hans enn til staðar, lekinn var lagaður fyrir veturinn en rakaskemmdina á eftir að laga.

Útsog vantar í flest votrými eða „rakamyndandi rými“ í byggingunni.

Ytra byrði húss er svo að endurmála þarf þak og endurverja þarf steypu í kjallaratröppum. Mála þarf útveggi að hluta og handrið við innganga.

2 Samantekt rakaskimunar

Rakaástand mannvirkis er ágætt í dag, en þó þarf að skoða uppruna rakamyndunar við útihurð í kjallara.

3 Samantekt loftræsikerfis

Í öll rakamyndandi rými svo sem salerni og þvottahús vantar útsog, myndast því mikill raki í þvottahúsi og lykt berst vel frá salernum.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði engar athugasemdir vegna þrifa. Engar athugasemdir gerðar vegna þrifa í úttekt.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Lofthæð kjallara og búnaður í loftum er hættulegur fullorðnum, auðvelt er að reka hausinn í.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.04 Tilvísun verkkaupa: 2021500 1.07.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Langholt, Holtaborg | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval, en ávallt verður að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir mat umfangs erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Meiriháttar framkvæmdir stóðu yfir við bygginguna og því ekki hægt að kostnaðargreina verkþætti. Aðrir verkþættir sem þörfnuðust viðhalds eru minniháttar.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Þétta þarf útihurðir, snjór og vatn kemst að sögn inn á gólf meðfram hurðum. Raki í timbri mældist fremur hár. Í tengibyggingu eru ummerki um leka, að sögn stjórnanda hefur þetta verið lengi, en laga á þakglugga samhliða öðrum framkvæmdum í byggingunni. Á skoðunardegi voru talsverðar framkvæmdir í gangi í kjölfar mikillar ástandskoðunar og því voru sömu þættir ekki skoðaðir. Mála þarf veggi og loft. Ganga þarf frá hlífum í kringum lagnir. Á salerni vantar útsog.

Við skoðun voru allir þekktir rakastaðir skoðaðir, einn staður gæti mögulega ekki verið með í framkvæmdum, en í punkti 213 (sjá Ajour-gögn) mældist óeðlilega mikill raki.

Á ytra byrði byggingar þarf að yfirfara steypta veggi, þá helst við inngang, en þar er steyptur veggur sprunginn. Mögulega er ástæða til að skoða hvort frágangur er fullnægjandi þar sem jarðvegur nær upp á veggi byggingarinnar. Útihús og sorpgeymslu þarf að yfirborðsmeðhöndla og verja.

2 Samantekt rakaskimunar

Meiriháttar rakaskimun var ekki framkvæmd vegna framkvæmda en einungis voru þekktir staðir skoðaðir og við skoðun fannst rakaskemmd sem líklega er ekki með í framkvæmdum. Sjá punkt 213 á grunnmynd í Ajour-gögnum.

3 Samantekt loftræsikerfis

Loftgæði voru við skoðun allgóð en þó vantar útsog á votrými, salerni og skiptirými.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Leikskólastjóri kvartar yfir ófullnægjandi þrifum hreingerningarverktaka.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.04 Tilvísun verkkaupa: 2021501 1.07.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Langholt, Sunnuborg | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingar frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval, ávallt verður að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir mat umfangs erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Meiriháttar viðhald byggingar stóð yfir.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Vitað var um rakaskemmdir í gluggaveggjum og þær verða því lítið til umfjöllunar hér. Fyrirhugaðar eru aðgerðir sem tengjast hljóðvist, útveggjum, gólfefnum og málun og því er umfjöllum um það takmörkuð hér.

Víða þarf að mála veggi, hurðir og loft. Útsog vantar á nokkur salerni, búið er að fara í úrbætur á nokkrum salernum, en á einu þeirra stóðu óklæraðir byggingarhlutar opnir.

Fyrirhugað var að endurnýja loftaklæðningar að hluta, en sums staðar að skilja eldri heraklith plötur eftir. Mælt er með að skipta um loftaklæðningu í öllum rýmum, bæði til að bæta hljóðvist en líka af því að það er erfiðleikum bundið að hreingera heraklith plötur með fullnægjandi hætti.

Ástand glugga er misjafnt en fyrirhugað er að skipta út öllum skemmdum gluggum.

2 Samantekt rakaskimunar

Byggingin hafði áður verið skimuð til að leita raka, en þó fannst rakaskemmd sem enn var rök og mögulega er ekki með í viðhaldsframkvæmdum, sjá punkt 229 á teikningu í Ajour-gögnum. Mælt er með því að nákvæmari rakaskoðun fari fram.

3 Samantekt loftræsikerfis

Engar athugasemdir voru við loftgæði í byggingunni að útsogi á snyrtingum undanskildum.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Leikskólastjóri kvartar yfir ófullnægjandi þrifum hreingerningarverktaka.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Klára þarf frágang útsogs á snyrtingu.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.06 Tilvísun verkkaupa: 2023450 2.07.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Steinahlíð I | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Enginn viðhaldsþáttur flokkast sem meiriháttar framkvæmd.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Í kjallara er lofthæð lítil sem veldur slæmum loftgæðum, rými eru einnig gluggalaus og þungt loft í þeim. Rakaskemmd við stiga er sýnileg og þörf er á úrbótum. Mála þarf veggi í kjallara.

Á fyrstu hæð er þörf á viðhaldi yfirborða, mála þarf glugga að innan. Þröskuldar innan byggingar eru háir og fallhætta af þeim auk þess sem þeir hefta aðgengi hjólastóla. Hringstiga þarf að lagfæra og bæta.

Í risi er ástandið svipað og á fyrstu hæð hvað varðar yfirborð en mála þarf glugga og einstaka veggi, einangra þarf ris betur því að sögn starfsmanna verður verulega kalt í húsinu á veturna.

Húsið er gamalt og friðað, ekki verður því bætt aðgengi fatlaðra og annarra um bygginguna til muna. En miðað við bygginguna eru loftgæði góð og hljóðvist ágæt.

Ytra byrði byggingar er ágætt en steypta fleti þarf að viðhalda og endurmála. Listar yfir plötusamskeytum þarfnast hreinsunar og málningar. Útihurðir þarf að endurmála. Þakkantur er ryðgaður að hluta, mikilvægt er að hreinsa og endurmála járnið.

2 Samantekt rakaskimunar

Einungis ein rakaskemmd fannst við rakaskimun, í kjallara við hringstiga eru sjáanlegar rakaskemmdir. Mikilvægt er að fjarlægja allt rakaskemmt efni og skipta því út.

3 Samantekt loftræsikerfis

Ekkert loftræsikerfi er í mannvirkinu og er hús loftræst með opnanlegum fögum. Húsið er friðað.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði engar athugasemdir vegna þrifa. Engar athugasemdir gerðar vegna þrifa í úttekt.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Í byggingunni eru of háir þröskuldar sem hefta aðgengi og geta valdið slysum en ólíklega verður þeim breytt.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.06 Tilvísun verkkaupa: 2023450 2.07.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Steinahlíð II | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval, en alltaf verður að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir mat á umfangi erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Byggingin er í fremur góðu ásigkomulagi með fáum frávikum.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Steinahlíð 2 er lítið hús á einni hæð, öryggismál, loftgæði, hljóðvist og ræsting eru í góðu standi.

Þörf er á að endurlakka glugga og hurðir og skipta þarf um dúk í aðalrými.

Í ytra byrði byggingar þarf að skipta um gler, gera við þröskulda og endurmála útidyrahurðir. Glugga þarf að yfirfara og endurmeðhöndla yfirborð, skipta þarf um gler og mögulega þarf að skipta út glerlistum.

2 Samantekt rakaskimunar

Engar athugasemdir voru frá forstöðumanni vegna mögulegra rakaskemmda. Hvergi voru sjáanlegar rakaskemmdir. Hvergi mældist raki óeðlilegur.

3 Samantekt loftræsikerfis

Ekkert loftræsikerfi er í mannvirkinu og er hús loftræst með opnanlegum fögum.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði engar athugasemdir vegna þrifa. Engar athugasemdir gerðar vegna þrifa í úttekt.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Engar athugasemdir voru við öryggis- og aðgengisþætti.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.06 Tilvísun verkkaupa: 2023450 2.07.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Steinahlíð III | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval, en ávallt verður að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir mat umfangs erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Steinahlíð III er einnar hæðar hús og er ástand byggingar heilt yfir fremur gott.

Loftgæðum í byggingunni er ábótavant, miðjusalur er gluggalaus og án loftræsibúnaðar, bæta mætti loftun byggingar með viftum og útsogi.

Mála þarf yfirborð veggja í einstaka rýmum.

Ytra byrði byggingar er í ágætu ásigkomulagi en lagfæra þarf rennur, endurmála þarf timburklæðningu á vegg. Hreinsa og endurmála þarf glugga og útihurðir.

2 Samantekt rakaskimunar

Engar athugasemdir voru frá forstöðumanni vegna mögulegra rakaskemmda. Hvergi voru sjáanlegar rakaskemmdir. Hvergi mældist raki óeðlilegur.

3 Samantekt loftræsikerfis

Ekkert loftræsikerfi er í mannvirkinu og er hús loftræst með opnanlegum fögum.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði engar athugasemdir vegna þrifa. Engar athugasemdir gerðar vegna þrifa í úttekt.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Engar athugasemdir voru við öryggisþætti.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.3.16 Tilvísun verkkaupa: 2032047 29.06.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Leikskóli | Austurborg

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:
Byggingin eru í góðu ásigkomulagi. Allir verkþættir komu vel út og viðhaldsþörfin lítil innan mannvirkis. Yfirfara þarf útihurðir og meðhöndla. Laga þarf skolvask í ræstikompu. Í ytra byrði byggingar þarf að viðhalda gluggum. Yfirfara þarf glugga og taka afstöðu til viðhalds hvers glugga fyrir sig, sumstaðar þarf einnig að skipta um gler.

2 Samantekt rakaskimunar

Engar athugasemdir voru frá forstöðumanni vegna mögulegra rakaskemmda. Hvergi voru sjáanlegar rakaskemmdir.

3 Samantekt loftræsikerfis

Engar athugasemdir.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Stjórnendur eru ánægð með þrif og endurspeglar byggingin það.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Engar athugasemdir.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.14 Tilvísun verkkaupa: 2035265 30.06.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Garðaborg | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval, en ávallt verður að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir mat á umfangi erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:
Heildarástand byggingarinnar er ekki gott. Skipulag rýma er svo að opið er á milli kennslustofa og berst hljóð auðveldlega á milli rýma. Loftgæðin í rýmunum eru slæm og sérstaklega vegna þess að ofnahlífar sem eru settar hafa verið yfir ofna hindra aðgang að stillingum og eru margir ofnar því fastir í óheppilegum stillingum. Útsog vantar á skiptirými og berst því lykt frá bleyjuskiptum út um allt hús. Innihurðir eru rispaðar og illa farnar og sumar brotnar. Flísar eru sums staðar brotnar eða lausar. Frágangur í kringum lofttúður er lélegur. Kvartað er undan ófullnægjandi þrifum hreingerningar-verktaka á húsnæðinu.

Ytra byrði byggingar er í slæmu ásigkomulagi, raki í veggjum og í gólfplötu við veggina.

Gluggar eru fúnir og/eða raki í þeim, mögulega er raki í steypunni að hafa slæm áhrif og skemma gluggana. Gluggar eru skemmdir og gætu verið að mestu ónýtir en skoða þarf glugga nánar fyrir framkvæmdir og taka frekari afstöðu til ástands þeirra.

2 Samantekt rakaskimunar

Ytra byrði byggingar er í slæmu ásigkomulagi, búið er að fara í múrviðgerðir á steypu en viðgerðir voru ekki kláraðar og fletir ekki yfirborðsmeðhöndlaðir, sem líklega verður til þess að raki getur komist inn í byggingarhlutann. Skoða þarf hvort að viðgerðirnar séu skemmdar. Jarðvegur nær upp á útvegg og líklega er frágangur utan við útvegg ófullnægjandi, því útveggur er verulega rakur neðst bæði að innan og að utan ofan við jarðveg, en raki minnkar eftir því sem ofar dregur.

Rakastig í gluggum er eins og áður segir verulega hátt og þarf afstöðu til þeirra fyrir framkvæmd.

3 Samantekt loftræsikerfis

Loftgæðin í byggingunni eru ekki góð. Ekkert útsog er í salernisrýmum, skiptirýmum né votrýmum.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Leikskólastjóri kvartar yfir ófullnægjandi þrifum hreingerningarverktaka.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Húsið er á einni hæð og allvel útbúið. Plexiglerhringir í hurðum eru brotnir og gætu skaðað börn.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.19 Tilvísun verkkaupa:2035796 30.06.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Vinagerði | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Í kjallara eru loftgæðin frekar slæm, í sumum rýmum eru gluggar en þó ávallt einungis á einni hlið rýmis og því verða loftskipti takmörkuð. Til að vinna með opnanlegu fögunum er ekkert útsog og því eru aðstæður svo að einungis kemur ferskt loft inn ef vindur stendur rétt á bygginguna. Í eldhúsi þarf að skipta um gólfdúk og á nokkrum stöðum þarf að mála yfirborð.

Í glerskála kjallara eru rakaskemmdir og er mælanlegur hár raki.

Í kjallara er útsogvifta sem virkar illa, hún er illa frágengin og hættuleg. Einnig þarf að skipta um perur á hæðinni.

Á fyrstu hæð í forstofu eru rakaskemmdir í lofti og mældist raki í gólfi við útidyrahurð. Útsog á salernum er frekar lítið og mætti bæta úr því. Á gangi kennara er rafmagnstafla þar sem lok töflu er laust og opið er inn í víra. Mála þarf veggi.

Athugasemdir stjórnanda eru þær að ekkert salerni sé fyrir starfsmenn og kvartað er yfir að ekki fáist fjármagn til árlegra alþrifa. Bæta þarf aðgengi fatlaðra í byggingunni og er mælt með hnitmiðaðri úttekt á aðgengismálum.

Á ytra byrði mannvirkis eru gluggar eru ekki í góðu ásigkomulagi, búið er að setja verulegt magn af kítti á glugga sem einungis lokar vatn í timbrinu og skemmir glugga mun hraðar en ella. Losa þarf allt kítti svo gluggar dreni sig, endurþétta og endurmála glugga.

2 Samantekt rakaskimunar

Í glerskála kjallara eru rakaskemmdir og veggur undir glugga rakur. Svo virðist sem búið sé að reyna að kítta margoft til að laga lekann en hefur ekki skilað tilætluðum árangri. Þegar rennur eru skoðaðar þá sést að niðurfall í rennu er í hæsta punkti og þar sem raki er hæstur í vegg er lægsti punktur rennu. Laga þarf rennu og frárennsli.

Á 1. hæð eru rakaskemmdir undir þakglugga í forstofu sem eru þurrar á skoðunardegi. Mikilvægt er að skipta út öllu rakaskemmdu efni. Raki er einnig hár í gólfi við útidyrahurð.

3 Samantekt loftræsikerfis

Loftgæði á neðri hæðinni / kjallara eru frekar slæm og þyrfti að bæta úr því. Einnig vantar útsog á baðherbergi.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði engar athugasemdir vegna þrifa en vantar fjármagn til allsherjarþrifa a.m.k. einu sinni á ári. Engar athugasemdir gerðar vegna þrifa í úttekt.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Í sal á fyrstu hæð er fallhætta í þrepum sem leiða upp á svið/upphækkun og vantar aðvörun.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.15 Tilvísun verkkaupa: 2036413 29.06.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Furuborg | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:
Byggingin er heilt yfir í ágætu ásigkomulagi en ástand glugga er slæmt. Á afmörkuðu svæði er raki hár undir glugga og gólfdúk, sjáanlegar útfellingar eru byrjaðar að myndast. Alla glugga og hurðir þarf að yfirfara, undirvinna og endurmála. Einstaka gler eru nú þegar ónýtt og vegna raka í timbri er líklegt að aðrar rúður skemmist innan tíðar. Víða er þörf á endurmálun veggja. Vifta í búri er biluð og hurð í eldhúsi lokast alltaf og lokar því á loftun um rýmið. Yfirfara þarf rennur á hliðum og einnig vantar snjógildrur fyrir ofan hurðir.

2 Samantekt rakaskimunar

Á afmörkuðu svæðum fannst óeðlilega hár raki undir eða við glugga, en oftast var raki eðlilegur eða í hærri mörkum því sem telst eðlilegt. Ástand glugga er svo að í náinni framtíð verður raki líklegast víða undir eða við glugga ef ekki verður farið í viðhald á þeim fljótt.

3 Samantekt loftræsikerfis

Útsog vantar í þau rými sem mynda raka sem og í geymslur. Vifta í búri er biluð og situr því loftið þar og verður slæmt. Að bæta við útsogum myndi bæta innivist byggingar til muna.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði engar athugasemdir vegna þrifa. Engar athugasemdir gerðar vegna þrifa í úttekt.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Snjógildrur vantar fyrir ofan innganga í bygginguna.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.18 Tilvísun verkkaupa: 2037833 30.06.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Kvistaborg | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Ástand byggingar virðist að mestu gott, þó er þörf á að yfirfara mála og þétta útidyrahurðir og glugga. endurmálun. Loftgæðin í húsinu eru almennt góð en má þó bæta.

Rakaskemmdir eru í leikstofu, útigeymslu og undir þakglugga við fataklefa.

Á ytra byrði byggingar er veruleg þörf á viðhaldi, og þarfnast húsið málningar. Timburklæðningu á millibyggingu þarf að endurnýja.

Þak þarf endurbætur, bæði þarf að mála þakjárn og þakkant. Þörf er á að yfirfara flöt þök og yfirfall vantar á flatt þak ef niðurfall stíflast.

2 Samantekt rakaskimunar

Rakaskemmdir eru í byggingunni og er mikilvægt að bregðast við þeim áður en frekara tjón verður út frá þeim. Töluverður raki er í gaflvegg sem liggur að útigeymslu. Koma þarf í veg fyrir leka í þakglugga við fataklefa og skipta út öllu rakaskemmdu efni. Í útigeymslu þarf að athuga orsök fyrir rakamyndun í lofti.

3 Samantekt loftræsikerfis

Loftgæðin eru þokkaleg í mannvirkinu en þó mætti bæta loftgæði á salernum með útsogi eða rist í glugga.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði engar athugasemdir vegna þrifa. Engar athugasemdir gerðar vegna þrifa í úttekt. Þrif eru oft í viku og alþrif 1-2 á ári.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Engar athugasemdir gerðar við öryggisþætti.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.09 Tilvísun verkkaupa: 2229715 1.07.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Hof | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval, en ávallt verður að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takmarkaðar á teikningum sem gerir mat umfangs erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Byggingin lítur út fyrir að vera almennt í fremur góðu ásigkomulagi.

Hljóðvist á gangi er ekki góð en hönnun byggingar er þannig að líklega er erfitt að lagfæra það til muna.

Á salerni fatlaðra vantar stuðningsslá.

Útiklæðning er upplituð en skv. stjórnanda eru viðhaldsframkvæmdir fyrirhugaðar og verða þá gerðar úrbætur á klæðningu.

2 Samantekt rakaskimunar

Engar athugasemdir voru frá forstöðumanni vegna mögulegra rakaskemmda. Hvergi voru sjáanlegar rakaskemmdir. Við mælingar fannst hvergi óeðlilegur raki.

3 Samantekt loftræsikerfis

Engar athugasemdir við loftgæði í byggingunni.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Leikskólastjóri kvartar yfir ófullnægjandi þrifum hreingerningarverktaka.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Engar athugasemdir eru við öryggisþætti.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.2.017 Tilvísun verkkaupa: 2236669 30.06.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Jörfi | Leikskóli

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:
Byggingin eru í ágætu ásigkomulagi með frávikum, raki greinist hár en á afmörkuðum svæðum og aðeins í gólfi þó er ein hurð á suðurhlið sem heldur ekki vatni. Yfirborð þarf víða að mála. Á salerni fatlaðra vantar stuðningsslá. Í starfsmannaaðstöðu vantar vask og á vask á salerni barna lekur vatnslás. Hljóðvistin er heilt yfir ágæt en hljóðvist á göngum þarf að bæta.

Ytra byrði mannvirkis er klætt, klæðning er upplituð en frekar heil, flasningar á þakkanti eru þó lausar og þarf að yfirfara. Sumstaðar má þrífa mosa og skít af klæðningu.

2 Samantekt rakaskimunar

Við rakaskimun greindist raki hár víða í gólfplötu. Greina þarf uppruna rakamyndunar betur, en skoða þarf drenlagnir og kuldabrýr.

Einnig er þörf á að yfirfara hurð á suðurhlið sem ekki heldur vatni.

3 Samantekt loftræsikerfis

Loftgæði í húsinu er góð og engar athugasemdir voru gerðar við kerfið.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Þrifum er ábótavant og þá helst þrifum yfir 2 metra hæð, en það er enginn sem gerir slíkt nema starfsfólkið sjálft þegar rykið er sýnilega mikið.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Húsið er á einni hæð og án hæðamunar. Á salerni fatlaðra vantar öryggisbúnað umhverfis salernisskál.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.3.20 Tilvísun verkkaupa: 2294417 29.06.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Leikskóli | Álftaborg

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Byggingin er í góðu ásigkomulagi, í kjallara er einungis tæknirými og er allur búnaður í mjög góðu standi. Taka má fram að stigi niður í kjallara er úr þunnu timbri sem bognar við þyngd mannslíkama. Byggingin var rakaskimuð og þótti ástandið að mestu eðlilegt en þó greinist hár raki á báðum endum gangs, í listaskála og myndlistarrými. Að öðru leiti voru nokkrir veggir útkrotaðir, rispaðir og gataðir. Þar sem fasteignin er að mestu í fyrirmyndarástandi þá myndi endurmálun á veggjum bæta ásýnd mannvirkis umtalsvert.

Eins og á mörgum stöðum er mikið verið að klifra upp á þak á leikskólanum og má sjá ummerki þess á rennum.

2 Samantekt rakaskimunar

Byggingin er í frábæru ásigkomulagi, þó greinist raki hár við gólfsíða glugga sitthvorumeginn á gangi, nánar tiltekið í kennslustofu myndlistar og listaskála. Svo virðist sem raki sé umhverfis ofnalagnir en þó er óvíst hvað veldur, greina þyrfti uppruna rakamyndunar nánar.

3 Samantekt loftræsikerfis

Loftgæði og loftskipti í byggingunni eru góð.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Engar athugasemdir eru við þrif.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Byggingin er á einni hæð og lítil fallhætta en þó er stigi niður í kjallara veiklega uppbyggður. Þörf er á skilti við sérstæði fatlaðra þar sem merking á stæði sést lítið og þá sérstaklega í snjó.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.3.01 Tilvísun verkkaupa: 2298166 18.03.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Furuskógur | Skógarborg

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða skólastjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:
Byggingin er í góðu ásigkomulagi. Kominn er tími á ýmsa málningarvinnu innanhúss. Loftræsing er góð. Rakamælingar sýndu ekkert óeðlilegt en þó eru sjáanlegar rakaskemmdir sem þörf er á að lagfæra. Að utan þarf að hreinsa úr rennum og lagfæra útiljós.

2 Samantekt rakaskimunar

Engar athugasemdir voru frá forstöðumanni vegna mögulegra rakaskemmda. Á afmörkuðu svæði var sjáanleg rakaskemmd. Hvergi mældist raki óeðlilegur.

3 Samantekt loftræsikerfis

Ekkert loftræsikerfi er í mannvirkinu og er hús loftræst með opnanlegum fögum. Í flestum rýmum eru opnanleg fög beggja vegna í rými og því vel hægt að lofta út með náttúrulegum hætti.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði engar athugasemdir vegna þrifa. Engar athugasemdir í úttekt vegna þrifa nema á utanáliggjandi lögnum. Þrif eru oft í viku og alþrif 1-2 á ári.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Engar athugasemdir er varða öryggi.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.3.01 Tilvísun verkkaupa: 2014051 09.10.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Askja | Frístundaheimili

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða stjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Fasteignin er í frekar slæmu ásigkomulagi á skoðunardegi og þá sérstaklega í kjallara. Mun ítarlegri og betri ástandsskoðun þyrfti að fara fram til að greina kostnað viðgerða.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Umgengni í byggingunni er frekar slæm og var ekki hægt að skoða allan kjallarann vegna gríðarlegs magns af drasli og rusli. Uppsafnað rusl er meðal annars á flóttaleiðum sem ættu að vera greiðfærar bæði í kjallara og einnig á 1. hæð. Ólykt er í kjallara og í sumum rýmum er ekki ljós. Rakaskemmdir eru víða sjáanlegar og er raki mælanlegur í útveggjum og gólfi. Hljóðvist í kjallara er frekar slæm og heyrist í lögnum og loftræstikerfi. Málningar er þörf bæði í kjallara og á 1. hæð.

Á 1. hæð er ólykt á salernum, sérstaklega þeim sem ekki eru í notkun. Við ástandskoðun voru búningsherbergi opnuð og var þar mikil ólykt, líklega út frá tómum vatnslásum. Víða eru útsog ekki virk á salernum.

Hljóðvist í húsinu er frekar slæm, í húsinu er í notkun ýmiss tækjabúnaður sem heyrist hátt í og veldur ónæði annarstaðar í húsinu.

2 Samantekt rakaskimunar

Rakamælingar í kjallara komu frekar illa út og víða eru sjáanlegar rakaskemmdir bæði þurrar og rakar. Þörf er á ítarlegri greiningu. Rakaskemmdir eru frekar litlar á efri hæð en það er einkum bundið við innganga sem snúa í suður.

3 Samantekt loftræsikerfis

Ekki reyndist mögulegt að meta ástanda loftræstikerfi við úttekt þar sem enginn á staðnum hafði þekkingu til aðsetja það í gang. Útsog í öllum rýmum var óvirkt. Að öllum líkindum er slökkt á öllu tengdu loftræsikerfi og því ekki vitað um ástand þess.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Húsið er mikið notað sem geymsla, dót er geymt á flóttaleiðum og rýmum. Ryk liggur yfir dóti og er í kjallara fullt af útigróðri og gömlum tækjum svo eitthvað sé nefnt.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Gerðar eru alvarlegar athugasemdir við marga öryggisþætti. Brunakerfi hafa ekki verið yfirfarin í 2-3 ár. Flóttaleiðir eru fullar af drasli og hurðir stífar.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.3.06 Tilvísun verkkaupa: 2014690 18.08.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Álftabær | Frístundaheimili

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða stjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Í kjallara er ástandið að mestu gott, búið er að endurnýja rými að hluta. Hæðin kemur vel út úr rakamælingum en þó greindist hár raki við útihurð út úr kjallaranum, í gólfi við og undir hurð. Slökkvitækjabúnaður er óskoðaður og yfirfara þarf hjólastólalyftu og fá á hana skoðun. Rætt var um að lítil hreyfing náist á loftið í kjallaranum sem er ástand sem þarf að greina og gera úrbætur á.

Ástand 1. hæðar er gott, gluggar heilir, loftræsing góð, vel þrifið og hljóðvist góð að starfsmannarýminu utanskildu en í því rými er loftræsieining sem heyrist vel í þegar hún er í gangi. Loka þyrfti loftræsingu inni með vegg og bæta hurð á rýmið út á gang.

Gólfdúkur er að hluta bútasaumaður og er gólfdúkur í eldhúsi ansi slitinn og samskeyti opinn fyrir vatnstjóni.

Öll slökkvitæki eru óyfirfarin.

2 Samantekt rakaskimunar

Rakaskimun fasteignar kemur vel út en þó greindist raki hár í útidyrahurð í kjallara.

3 Samantekt loftræsikerfis

Búið er að bæta innivistina talsvert með uppsetningu loftræsikerfis, þó myndi virkni kerfis vera talsvert betri ef bætt væri við útsog til að aðstoða við flæðið um bygginga sem og að jafna þrýstinginn inni í fasteigninni.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði ekki athugasemdir vegna þrifa.
Engar athugasemdir vegna þrifa í úttekt.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Lyfta er óskoðuð og þar með ekki í gildi. Slökkvitæki eru óskoðuð. Annars er aðgengi um bygginguna gott.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.3.01 Tilvísun verkkaupa: 18.08.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Tónabær I Frístundaheimili

1 Heildarástand og skipting kostnaðar.

Ekki var hægt að skoða þennan hluta húsnæðisins þar sem það er lokað, vegna rakaskemmda og er ekki í notkun.

2 Samantekt rakaskimunar

3 Samantekt loftræsikerfis

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

5 Frávik v/ öryggisþátta

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.3.03 Tilvísun verkkaupa: 2019084 18.08.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Laugarsel | Frístundaheimili

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða stjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Athugið! Ný viðbygging er ekki með á teikningum og því ekki skoðuð.

Byggingin er í ágætu ásigkomulagi en þó eru nokkrir þættir sem eru komnir á viðhaldstíma. Ytra byrgði húss er þar efst á lista. Þörf er á að yfirborðsmeðhöndla veggjaklæðningu, glugga og hurðir. Þakjárn er þó í mjög góðu ásigkomulagi en á einni byggingunni þarf að lagfæra þakkant. Yfirfara þarf þakrennur, stilla vatnshalla og hreinsa grjót og gróður. Í færanlegum kennslustofum við hliðina var oft nefnt að loka þurfi bili/sundi, á milli húsa að ofan, því boltar fara þarna niður og börn klifra því ítrekað yfir girðingar sem eiga að varna því að börnin komist þar um.

Að innan er þörf á að mála veggi og loft.

Kvartað er undan slæmri lykt í forstofu sem var einnig slæm á skoðunardegi, skoða þarf uppruna lyktar.

Sérstaklega þarf að nefna öryggismál í kjallara en kjallari er yfirfullur af allskyns dóti sem er mikill eldsmatur. Ekki var hægt að ganga inn í rýmið til að skoða það nánar þó þörf hafi verið á. Á vegg við komu í kjallara var raki hár en vegna drasls var ekki hægt að greina rakan nánar.

2 Samantekt rakaskimunar

Engar athugasemdir voru frá forstöðumanni vegna mögulegra rakaskemmda. Hvergi í kringum byggingarhluta í áhættu var raki óeðlilegur nema í kjallara, en eins og áður segir var ekki hægt að greina rakan nánar vegna ástands kjallara.

3 Samantekt loftræsikerfis

Ekkert loftræsikerfi er í mannvirkinu og er hús loftræst með opnanlegum fögum. Í flestum rýmum eru opnanleg fög beggja vegna og því vel hægt að lofta út með náttúrulegum hætti. Á baðherbergjum, forstofu og í fatahengi er virkt útsög sem heldur rakaástandi eðlilegu.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði ekki athugasemdir við þrif. Engar athugasemdir gerðar vegna þrifa. Þrif eru regluleg og eðlileg.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Mikilvægt er að fjarlægja dót úr geymslu. Nánast hver einasti fermetri í kjallara er tekin undir geymslu. Í kringum stofur eru timburpallar sem valda mikilli slysahættu. Einnig þekkt að fólk hrasi þegar það er að fara á milli bygginga.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.3.02 Tilvísun verkkaupa: 2020465 18.08.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Þróttheimar | Frístundaheimili

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða stjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval, en ávallt verður að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Ástand eignarinnar á fyrstu hæð er allgott hvað varðar allflesta þætti en nokkrar athugasemdir eru gerðar við útlit veggja og lofta. Mikill raki greindist á afmörkuðu svæði í vegg undir glugga og í neyðarútgangi milli hæða. Sjáanlega þarf að þrífa loftræsikerfi og yfirfara. Í nokkrum rýmum er hljóðvist ekki góð en mætti bæta með yfirborðsefnum sem auka hljóðísog. Veggir í mörgum rýmum eru verulega skítugir, götóttir og illa farnir og þörf er á að endurmála yfirborðsfleti. Útsog vantar á salerni.

Á annarri hæð var loftræsikerfi óvirkt við skoðun og að sögn umráðanda ekki gangfært. Við hurð á flóttaleið er að sögn stöðugur leki í rigningu og rakaskemmdir bæði sjáanlegar og mælanlegar. Veggir á hæðinni eru í svipuðu ástandi og veggir á neðri hæð en þörf er á að bæta ásýnd veggja og lofta með málningu.

Ath! Mikill eldsmatur og mögulega eldhætta er af loftaklæðningu sem er panelklæðning og eðli málsins skv. mjög þurr.

Þak á húsi lítur út fyrir að vera í góðu ásigkomulagi en yfirfara þarf þak og frágang á stigahúsi neyðarútgangs. Mála þarf glugga og hurðir og skoða þéttingar. Þörf er á að endurnýja nokkra glugga.

2 Samantekt rakaskimunar

Rakaskimun kom þokkalega út, þó eru tvö svæði sem mælingar sýndu fram á óeðlilega mikinn raka þ.e.a.s. undir glugga á framhlið og við hurð á flóttaleið á 2. hæð. Við gafl á framhlið eru sýnileg ummerki um eldri leka. Mikilvægt er að skipta út öllu rakaskemmdu efni eftir að búið er að loka fyrir leka.

3 Samantekt loftræsikerfis

Umráðandi fasteignar talaði um að loftræsikerfi sé óvirkt og hefur verið það í einhvern tíma. Skoða þarf hvers vegna slökkt var á kerfinu og í framhaldi af því að taka afstöðu til þess hvort það eigi að gangsetja loftræsikerfið aftur.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður hafði engar athugasemdir vegna þrifa.
Engar alvarlegar athugasemdir eru gerðar vegna þrifa en fasteignin virkaði frekar skítug og þá

sérstaklega á gólfum upp við veggi. Ástand yfirborðsflata er bágborið og víða leit út fyrir að yfirborðið væri óhreint.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Engar athugasemdir eru gerðar við öryggis- og aðgengismál í og við byggingu. Bent er á að engin sturta er í fasteigninni.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.3.04 Tilvísun verkkaupa: 2035023 18.08.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Sólbúar | Frístundarheimili

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða stjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Á Ajour grunnmynd má sjá yfirlit athugasemda eftir rakaskimun í kjallara, eins og þar má sjá er rakastig í útveggjum, neðarlega á innveggjum og við hurð óeðlilegur. Víða eru svæði þar sem greina má raka. Skoða þarf drenlagnir með húsinu og hvernig jarðvegur umhverfis hús er uppbyggður. Bregðast þarf fljótt við áður en rakatjón byrjar að menga hús ef slík mengun er ekki nú þegar til staðar. Í geymslu undir salernum efri hæðar eru skólplagnir bútasaumaðar saman og alls ekki traustvekjandi. Aðgengi fatlaðra að húsinu og í er ábótavant. Engar athugasemdir bárust við aðra verkþætti.

Á fyrstu hæð eru útidyrahurðir verulega illa farnar og aðgengi að inngöngum slæmt, þá sérstaklega fyrir hreyfihamlaða. Mikilvægt er að lagfæra hurðir sem fyrst en það er greinilegt að þær leka. Baðherbergi eru opin inn í forstofu svo aðkoman er slík að gestir horfa beint inn á salerni þar sem börnin athafna sig. Þörf á málningu í forstofu og mögulega á einstökum veggjum.

2 Samantekt rakaskimunar

Rakaskimun í kjallara sýndi hátt rakaástand í útveggjum og gólfplötu. Talað var um að framkvæmdir á lóð væru yfirvofandi og er mikilvægt að skoða ástand drenlagna jafnhliða þeim framkvæmdum. Í kjölfar framkvæmda er mikilvægt að greina innivist í mannvirkinu og hvort að núverandi raki hafi mengað bygginguna.

3 Samantekt loftræsikerfis

Ekkert loftræsikerfi er í mannvirkinu og er hús loftræst með opnanlegum fögum. Í flestum rýmum eru opnanleg fög beggja vegna í rými og því vel hægt að lofta út með náttúrulegum hætti.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði ekki athugasemdir við þrif.
Engar athugasemdir gerðar vegna þrifa, en þó var gryfja/tröppur að kjallara, full af drasli og niðurfall stíflað sem getur leitt til rakaskemmda.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Öryggis- og aðgengismálum byggingar er ábótavant. Yfirfara þarf stiga og jafnhliða því þarf að bæta aðgengi hreyfihamlaðra. Salerni fyrir fatlaða er ekki til staðar í húsinu en við breytingar á salernum er vel hægt að koma slíku fyrir.

MANNVIT

Greinargerð

Tilvísun: 3.260.475 – 2.3.01 Tilvísun verkkaupa: 18.08.2020
Til: Reykjarvíkurborg

Efni: Dalheimar | Safnfrístund Laugardal

1 Heildarástand

Við mat á ástandi og viðhaldsþörf byggingarinnar er stuðst við sjónmat á skoðunardegi og upplýsingum frá umsjónarmanni eða stjórnendum um þeirra sýn á ástand húsnæðisins. Erfitt getur verið að segja til um kostnaðarmat vegna framkvæmda sem þarf að ráðast í þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um hversu ítarlegar viðgerðir verða né um mögulegt efnisval og verður alltaf að taka tillit til þess við kostnaðarútreikninga. Málsetningar eru takamarkaðar á teikningum sem gerir kostnaðarmat erfitt.

Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni.

Almennt mat skoðunarmanna á heildarástandi lýst í orðum:

Byggingin eru í nokkuð góðu ásigkomulagi að utan. Gluggar eru í góðu ástandi og veggklæðning er einnig að mestu í lagi og lítur ágætleg út nema á byggingu sem stendur þvert á aðrar hún þarfnast málningar. Þakjárn lýtur vel út. Þakrennur þarf að yfirfara og eru teknar að missíga og skekkjast. Yfirfara þarf einnig þakniðurföll. Jarðvegur liggur á nokkrum stöðum hátt að byggingunni sem getur valdið rakaskemmdum neðst á veggjum og veggklæðningu og þarf að yfirfara.

Að innan er byggingin farin að láta töluvert á sjá og er loftaklæðning norðanmegin í byggingu verulega illa farin eftir talsverðar skemmdir frá billiard kjuðum. Einnig eru veggir illa farnir eftir krot og högg frá ýmsum hlutum. Gólfdúkur um miðja byggingu er einnig illa farinn. Lagnir eru ekki í stokkum og safnast þar upp ryk. Sjá nánar í ajour skýrslu.

2 Samantekt rakaskimunar

Engar athugasemdir voru frá forstöðumanni vegna mögulegra rakaskemmda. Hvergi voru sjáanlegar rakaskemmdir. Hvergi mældist raki óeðlilegur.

3 Samantekt loftræsikerfis

Ekkert loftræsikerfi er í mannvirkinu og er hús loftræst með opnanlegum fögum. Í flestum rýmum eru opnanleg fög beggja vegna í rými og því vel hægt að lofta út með náttúrulegum hætti. En útsogstúður vantar á salerni til loftskipta og situr lykt því lengi í þeim rýmum.

4 Athugasemdir v/ viðhaldsræstingar

Forstöðumaður gerði engar athugasemdir vegna þrifa.
Engar athugasemdir gerðar vegna þrifa nema á utanáliggjandi lögnum. Þrif eru oft í viku og alþrif 1-2 á ári.

5 Frávik v/ öryggisþátta

Ein athugasemd var gerð vegna öryggismála, timburpallur og tröppur sem er fyrir aftan bygginguna getur verið sleipur við ákveðnar aðstæður og þarfnast nánari skoðunar til úrbóta.



Bakkaborg – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	26/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Bakkaborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	14/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Ástandslýsing er gerð almennt fyrir bæði húsin, en þar sem er munur á ástandi er það tilgreint sérstaklega.

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Í báðum húsum eru hurðir orðnar slitnar og farnar að láta verulega á sjá, hafa verið málaðar áður en komið er að því aftur. Tréverk kringum hurðir er einnig víða orðið höggvið og rispað, þarfnast viðhalds. Hurðir á göngum og inn á deildir þarf að endurnýja þar sem þær eru orðnar afar slitnar og ekki talið að lagfæringar á þeim hurðum sem eru hvað verst farnar muni borga sig. Hólf í fataklefa eru farin að láta á sjá og þarfnast viðhalds. Fastar innréttingar á deild þarfnast lagfæringa.

Í minna húsi eru sólbekkir farnir að láta verulega á sjá og þarfnast viðhalds, slípa upp og lakka. Annar möguleiki væri að skipta þeim út fyrir plastlagða sem þola betur álag sem er á deildum barna. Eldhúsinnrétting er metin í lagi en gufa frá uppþvottavél skemmir út frá sér vegna raka.

Yfirborð lofta og veggja: Almennt í lagi, en veggir við glugga þarfnast málunar. Gera þarf við múr við glugga þar sem hefur höggvist upp úr múrnum. Loft almennt í lagi en lagfæra þarf loftaklæðningu í Skessubóli.

Gólfefni: Ástand gólfdúka er almennt í lagi, stöku skemmdir sem þarfnast viðgerða, sjá skráningarskýrslu. Flísagólf eru komin á viðhaldsstig, fúga farin að losna og flísar sprungnar, þrif eru einnig erfið vegna þess. Mælt er með endurnýjun flísalagðra gólfa.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt ásættanleg í húsnæðinu, þó eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Mikill hljóðleki er milli rýma, þar sem milliveggir og hurðir ekki nægilega hljóðeinangrandi.
2. Ekkert hljóðísog er í sérkennslurými, þar að setja hljóðísogsplötur í loft.
3. Hljóðísog vantar á gangi við eldhús.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Að sögn leikskólastjóra er aðkeypt ræsting og er henni oft ábótavant. Viðhaldsræsting og ástand ræstingar metið í lagi við skoðun. Kanna þarf þrifaferla þjónustuaðila vegna reglubundinnar ræstingar.

Salerni og votrými: Almennt í lagi, innréttingar og salernisbúnaður.

Annað: Glugga þarf að lagfæra og mála að innan á flestum deildum. Yfirfara þarf opnanleg fög þar sem þau eru óþétt eða standa á sér, sjá skráningarskýrslu.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Við skoðun fundust 7 móðugler sem þarf að skipta um. Tréverk glugga er almennt í sæmilegu ástandi. Gluggar þarfnast málunar á næstu 2 – 3 árum. Gluggakerfi á hliðum sem snýr inn í garð er upprunalegt og þarf að endurmeta ástand gluggaviða eftir 4-5 ár.

Utanhússklæðning: Húsið er múrað og málað að utan, ástand yfirborðs útveggja er í lagi, þarfnast aðeins minniháttar tilfallandi viðhalds á næstu árum.

Þak: Nýlegt þakjárn og metið í lagi. Mála þarf krossvið undir þakköntum.

Inngangar og hurðir: Flest allar inngangshurðir eru orðnar verulega slitnar. Hurðirnar þarfnast viðhalds eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti. Mælt er með að endurnýja allar á næstu 2-3 árum.

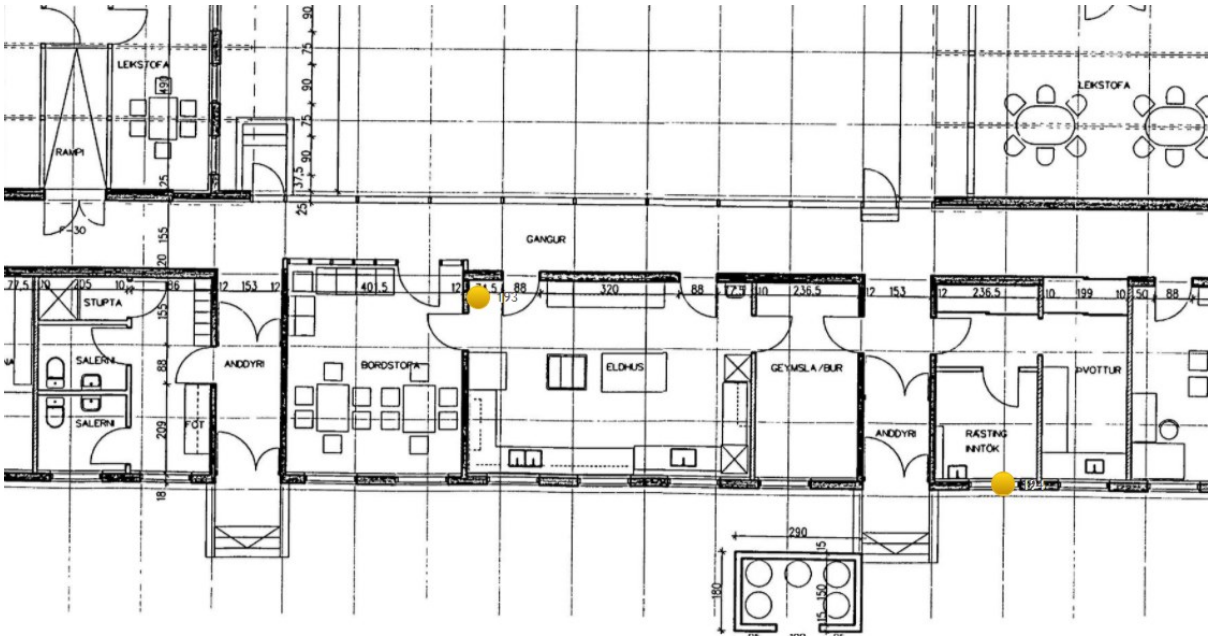
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun:

Skráning nr. 193: Raki í innvegg, þarna mældist talverð hækkun á raka, gera þarf nánari rannsókn á örsök. Mælt er með að byrja kanna hvort tengist lögnum í eldhúsi.

Skráning nr. 194: Raki í útveggjum, þarfnast nánari skoðunar utanhúss. Jarðraki virðist komast inn um vegg.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar, stærra hús.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Þar sem er vélrænt útsog er á salernum eru loftskipti í viðunandi lagi, mættu vera fleiri loftskipti á klukkustund.

Á salernum í austurhluta er ekki vélrænt útsog og aðeins opnanlegt fag til loftunar. Hægt er að uppfylla kröfu um loftskipti með opnanlegum fögum. En ókostur við loftun um opnanleg fög á salernum er sá að ekki hægt að tryggja undirþrýsting í rýminu ásamt jöfnum loftskipum og ólykt kann því að leita inn á deildir.

Opnanleg fög eru á deildum til loftunar en eru aðeins á einni hlið þannig erfitt getur reynst að ná gegnumtrekk, opnunarflatarmál er nægilegt fyrir ásættanleg loftskipti.

Í sérkennslurými er aðeins eitt opnanlegt fag og kennslurýmið þar að vera lokað í kennslu til að nemendur truflist ekki. Loftskipti verða því ekki nægileg þegar kennsla er í gangi.

Í eldhúsi er útsogskerfi sem er í lagi og annar loftskiptum sem ætlast er til.



Borg - Arnarborg – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	26/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Borg - Arnarborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	13/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir orðnar mjög slitnar og farnar að láta verulega á sjá, höggvið er úr hurðum og körmum. Húnar og læsingar skemmt eða ónýtt.

Mælt er með að endurnýja hurðir þar sem mest er slit og skemmdir, hugsanlega má nýta hluta hurða áfram.

Hólf og bekkir í fataklefa eru farin að láta á sjá og þarfnast viðhalds. Sólbekkir farnir að láta verulega á sjá og þarfnast viðhalds. Annar möguleiki væri að skipta þeim út fyrir nýja plastlagða sólbekki. Innréttingar á deildum þarfnast lagfæringa og endurnýjunar.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir þarfnast málunar á deildum og anddyrum, loft eru almennt í lagi.

Gólfefni: Gólfdúkar eru mikið til upprunalegir og orðnir slitnir, sjá skráningarskýrslu fyrir rými sem þarf að endurnýja.

Flísagólf eru komin á viðhaldsstig, fúga farin að losna og flísar sprungnar, þrif eru einnig erfið vegna þess. Mælt er með endurnýjun flísalagðra gólfa.

Hellur eru á tengigangi, þar er sig og mishæðir í gólfi og þrif erfið. Mælt er með að steypa í gólf og leiðrétta kóta. Gólf í eldhúsi er orðið talsvert sprungið og þarfnast viðgerða.

Hljóðvist: Hljóðvist er ekki ásættanleg í húsnæðinu og gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Mikill hljóðleki er milli rýma, þar sem milliveggir eru ekki nægilega hljóðeinangrandi og frágangur upp við loft leiðir mikið hljóð.
2. Hljóðísogsplötur vantar í eldhús.
3. Hljóðísogsplötur vantar í sérkennslurými.
4. Hljóðísog í loftum er sæmilegt en notendur upplifa slæma hljóðvist og því er mælt með að gera mælingar á leikstofum til sjá hvernig ómtími er á tíðnisviðum 125 - 4000Hz og hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ekki hefur verið fjármagn til að sinna viðhaldsþrifum reglulega. Vlðhaldsræstingu er ábótavant á skoðunardegi.

Salerni og votrými: Þarfnast endurnýjunar, innréttingar og hreinlætistæki. Á salerni í miðrými er timburgólf og veggir þarfnast viðgerða. Merki eftir leka og raka.

Annað: Gluggar þarfnast málunar og lagfæringa að innan á öllum deildum.

Ástandslýsing – almennt frh.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Viðir glugga eru almennt í sæmilegu ástandi, botnstykki á gluggakerfi suðurhliðar kann að þarfnast viðhalds á næstu árum. Skipta þarf um 2 móðugler á suðurhlið. Gluggar hafa nýlega verið málaðir og málun í lagi.

Utanhússklæðning: Húsið hefur verið málað nýlega að utan og er í lagi. Eftir er að mála skjólgrindur við innganga.

Þak: Þakjárn er nýlegt og í lagi. Þakglugga þarf að yfirfara þar sem vart hefur orðið við leka. Þakrennu niðurfall var ótengt á einum stað við skoðun, þarf að lagfæra. Endurnýja þarf hluta af krossvið neðan í þakbrúnum, einnig þarf að mála krossvið. Hreinsa þarf gróður úr rennum af lágþökum.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar mjög slitnar og óþéttar. Hurðirnar eru metnar ónýtar og þarf að endurnýja.

Áríðandi viðhald:

1. Gera ráðstafanir vegna skráninga í rakaskimun.
2. Uppræta meindýr og finna örsök.
3. Lagfæra gólf í gangi milli deila og skrifstofu.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

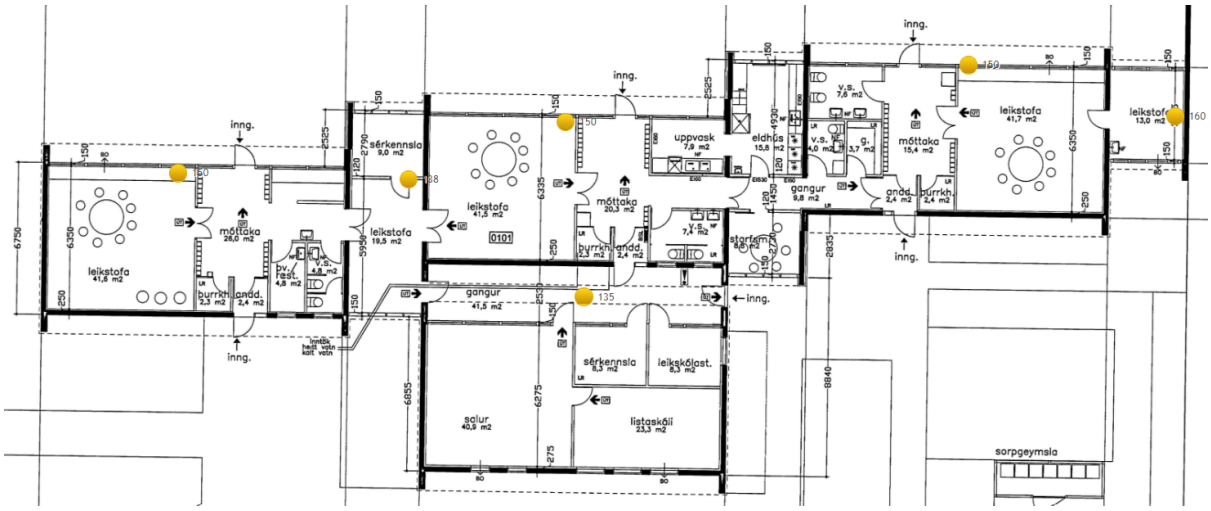
Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun:

Skráning nr. 135: Merki eftir leka á þakglugga. Lekur víða í rýminu, yfirfara þarf þéttingar og frágang utanhúss.

Skráning nr. 138: Fúkkalykt í rými, þarf að opna og skoða í léttan útvegg.

Skráning nr. 150: Rakavandamál við gluggakerfi sem er komið til ára sinna. Lagt til að opna inn í vegg og skoða nánar á öllum deildum. Mæltist ekki raki á skoðunardegi. En saga um rakavandamál.

Skráning nr. 160: Raka og fúkkalykt, þarf að opna í útvegginn og kanna nánar. Fannst ekki hækkun á raka við skoðun.



Mynd 1 Staðsetningar skráninga rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Notendur upplifa slæm loftgæði í húsnæðinu að jafnaði. Starfsmenn hafa nýtt viftur til að koma hreyfingu á loftið og til að hjálpa til við loftskipti í rýmum.

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Opnanleg fög eru á deildum til loftunar en eru aðeins á einni hlið þannig erfitt getur reynst að ná gegnumtrekk. Opnunarflatarmál er nægilegt fyrir ásættanleg loftskipti, ef hægt væri að lofta í gegn.

Í rýmum er með vélrænt útsog er mælt með að hreinsa kerfi og auka hraða á útsogi, ef það er ekki nóg þarf afkastameira útsog.

Á kaffistofu kennara er aðeins eitt opnanlegt fag, annar ekki nægilega loftskiptum.

Salerni í fataklefum eru aðeins loftræst með opnanlegu fagi, hægt er að ná nægilegum loftskiptum. En ókostur við loftun um opnanleg fög á salernum er sá að ekki hægt að tryggja undirþrýsting í rýminu ásamt jöfnum loftskipum og ólykt kann því að leita í aðliggjandi rými, með tilheyrandi óþægindum.

Í sérkennslurými er aðeins eitt opnanlegt fag og kennslurýmið þar að vera lokað í kennslu til að nemendur truflist ekki. Loftskipti verða því ekki nægileg þegar kennsla er í gangi. Lagt er til að lofta reglulega milli kennslustunda, eða koma fyrir vélrænni loftræsingu.

Í eldhúsi er útsogskerfi sem er í lagi og annar loftskiptum sem ætlast er til.

Tillaga að aðgerðum:

Til að byrja með er lagt að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil á öllum deildum og vinnurými kennara. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu í húsnæðinu.



Borg, Fálkaborg – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	26/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Borg, Fálkaborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	12/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir orðnar mjög slitnar og farnar að láta verulega á sjá, höggvið er úr hurðum og körmum. Húnar og læsingar skemmt eða ónýtt. Mælt er með að endurnýja hurðir þar sem mest er slit og skemmdir, hugsanlega má nýta hluta hurða áfram. Hólf í fataklefa eru farin að láta á sjá og þarfnast viðhalds. Sólbekkir farnir að láta verulega á sjá og þarfnast viðhalds, Annar möguleiki væri að skipta þeim út fyrir nýja plastlagða sólbekki. Innréttingar á deildum þarfnast lagfæringa.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir þarfnast málunar á deildum og anddyrum, loft eru almennt í lagi.

Gólfefni: Gólfdúkar eru mikið til upprunalegir og orðnir slitnir, stöku skemmdir sem þarfnast viðgerða. Dúkar hafa verið bónaðir nýlega. Flísagólf eru komin á viðhaldsstig, fúga farin að losna og flísar sprungnar, þrif eru einnig erfið vegna þess. Mælt er með endurnýjun flísalagðra gólfa.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt ásættanleg í húsnæðinu, þó eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Mikill hljóðleki er milli rýma, þar sem milliveggir eru ekki nægilega hljóðeinangrandi og frágangur upp við loft leiðir mikið hljóð.
2. Hljóðísog í loftum er sæmilegt en notendur upplifa slæma hljóðvist og því er mælt með að gera mælingar á leikstofum til sjá hvernig ómtími er á tíðnisviðum 125 - 4000Hz og hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ekki hefur verið fjármagn til að sinna viðhaldsþrifum reglulega. Ræsting metin í lagi á skoðunardegi.

Salerni og votrými: Þarfnast endurnýjunar, innréttingar og hreinlætistæki.

Annað: Gluggar þarfnast málunar og lagfæringa að innan.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Viðir glugga eru almennt í viðunandi lagi, skipta þarf um 10 móðugler, gluggi á deild í norðaustur horni þarfnast viðgerða vegna fúa. Sjá nánar í skoðunarskýrslu.

Utanhússklæðning: Húsið hefur verið málað nýlega að utan og er í lagi. Ein skemmd á horni við Arnardeild sem þarf að lagfæra.

Þak: Þakjárn er nýlegt og í lagi, en það vantar snjóskriðsvörn á þak fyrir ofan innganga. Þakglugga þarf að yfirfara þar sem vart hefur orðið við leka.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar slitnar og óþéttar. Hurðirnar þarfnast viðhalds eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun:

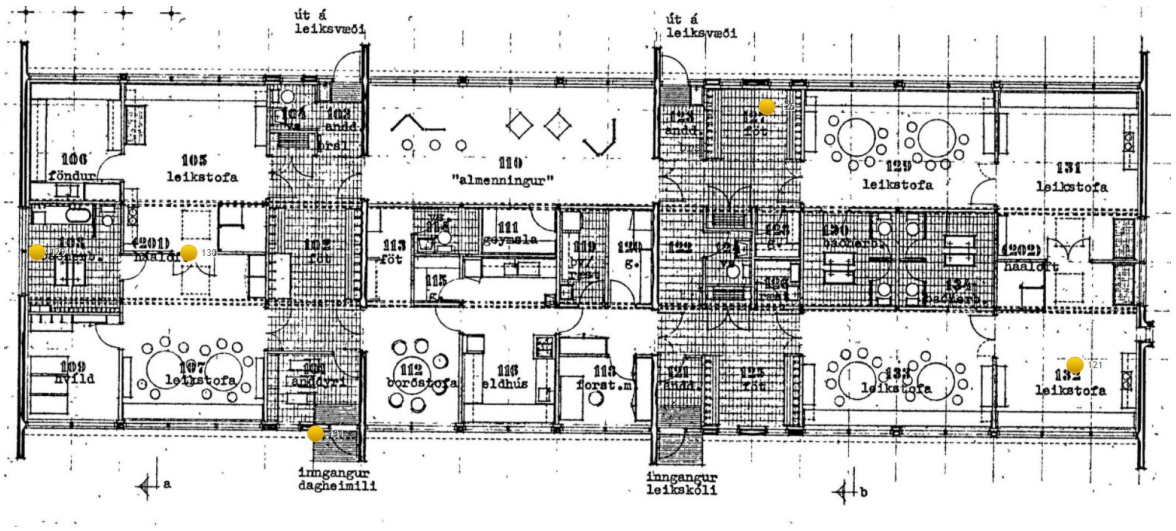
Skráning nr. 121: Merki eftir leka frá þaki við þakglugga. Yfirfara þéttingar utanhúss.

Skráning nr. 125: Raki í útveggjum, mæld lítilleg hækkun þarf að skoða þéttingar við glugga.

Skráning nr. 129: Raki í útveggjum, mæld hækkun þarf að laga glugga og skoða utanhúss.

Skráning nr. 130: Merki eftir leka frá þaki við þakglugga. Einnig blæs inn. Þarf að yfirfara þéttingar utanhúss.

Skráning nr. 131: Raki í útveggjum, mæld hækkun þarfnast nánari skoðunar.



Mynd 1 Staðsetningar skráninga rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Opnanleg fög eru á deildum til loftunar en eru aðeins á einni hlið þannig erfitt getur reynst að ná gegnumtrekk, opnunarflatarmál er nægilegt fyrir ásættanleg loftskipti. Notendur upplifa slæm loftgæði í húsnæðinu að jafnaði, en sérstaklega á sólríkum dögum þegar hitnar vegna sólarálags.

Vélrænt útsog er á salernum í miðrými var óvirkt við skoðun, þarf að gangsetja og auka hraða á útsogi, ef það er ekki nóg þarf afkastameira útsog.

Á kaffistofu kennara er aðeins eitt opnanlegt fag, annar ekki nægilega loftskiptum.

Salerni í fataklefum eru aðeins loftræst með opnanlegu fagi, hægt er að ná nægilegum loft skiptum, staðsetning opnalegsfags er ekki heppileg m.t.t. næðis. En ókostur við loftun um opnanleg fög á salernum er sá að ekki hægt að tryggja undirþrýsting í rýminu ásamt jöfnum loftskipum og ólykt kann því að leita í aðliggjandi rými, með tilheyrandi óþægindum.

Í vinnuaðstöðu kennara er aðeins eitt opnanlegt fag á einni hlið, þegar rýmið er lokað kann að reynast erfitt að uppfylla kröfum um jöfn lágmarks loftskipti. Einnig mikil hitagjöf frá tækjum í rýminu. Mælt er með að setja loftunarrist á vegg eða um hurð, þannig hægt sé að lofta betur.

Í eldhúsi er útsogskerfi sem er í lagi og annar loftskiptum sem ætlast er til.

Til að byrja með er lagt að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil á deildum sem snúa í vestur og sal. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu í húsnæðinu.



Breiðholtsskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	26/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Breiðholtsskóli - Breiðholt
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	27/05/2020 og 15/10/2020 og 19/10/2020
Fulltrúi fasteignar:	Skólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Við úttekt voru gerðar 83 skráningar í skólahúsnæðinu. Fyrir úttekt höfðu skólastjóri og umsjónarmaður unnið vandaða og ítarlega yfirferð á ástandi húsnæðisins og eru upplýsingar frá þeirri yfirferð hluti af inntaki þessarar skýrslu.

Innréttingar og hurðir:

Íþróttahús: Innréttingar í íþróttahúsi orðnar lélegar, bekkir og snagar þurfa viðhald

Sundlaugarhús: Hurðir orðnar slitnar almennt í húsinu, mælt með endurnýjun. Innréttingar eru verulega slitnar, bæði setbekkir og aðrar fastar innréttingar, mælt með að endurnýja. Salerni og sturta í kennaraaðstöðu þarf að endurnýja.

Norðurálma: Salernisbása þarf að endurnýja í heild, gamlir básar sem eru opnir og skemmdir í flísum. Í kjallara þar sem að salerni voru, eru miklar skemmdir það þarf að fara yfir það svæði og notkun rýmis og lagfæra miðað við það.

Suðurálma: Innréttingar í heimilisfræðistofu eru orðnar lélegar og þurfa á endurnýjun að halda. Skápar í stofu 20 og sambærilegir á hæð eru orðnir slitnir og hurðir erfiðar í notkun, mælt með endurnýjun. Salerni þurfa heildarendurnýjun í suðurálmu, básar eru opnir og salerni inn af stofum eru farin að láta verulega á sjá.

Yfirborð lofta og veggja:

Sundlaugarhús: Loftaklæðning er orðin skemmd vegna rakaálags í sturturými, þörf er á viðhaldi á viðnum sem og að mála, en mælt með endurnýjun. Þörf er á að mála veggi almennt í sundlaugarhúsi og gera við sprungur og göt.

Norðurálma: Ófrágengið op í vegg á kennarastofu sem þarf að ganga frá, einnig eru ófrágengnar viðgerðir við anddyri næst skrifstofu þar sem þarf að mála. Loftaplötur í herbergi við hlið sýningarsals eru rykugar, virðist vera að það blási ryk út á milli samskeyta, þarf að hreinsa upp og opna til að finna orsök og lagfæra. Panel á veggjum í sýningarsal eru rispaðir og þarfnast viðhalds, einnig eru sprungur í steyptum veggjum sem þarf að fylla í og mála.

Suðurálma: Loftaplötur eru gamlar og hafa verið skrúfaðar upp vegna þess að þær losna í teiknistofu, handavinnustofu og skrifstofu við hlið hennar. Einnig er ljós gömul og væri hagkvæmara að skipta út fyrir LED ljós samhliða því að setja upp kerfisloft. Veggflísar á gangi eru sprungnar niður með vegg, þarfnast lagfæringar og skipta út ónýtum flísum. Á göngum er þörf á málun og að fylla upp í gömul göt.

Viðbygging: Þörf er á að mála veggi og loft í allri viðbyggingu. Í einni stofunni eru veggir verulega ójafnir með stórum sprungum þar sem þarf að spartla og mála.

Ástandslýsing – almennt frh.

Gólfefni:

Íþróttahús: Parket er slitið og þarfnast viðhalds á næstu árum. Dúkur í kennaraherbergi ónýtur og þarf að skipta út.

Sundlaugarhús: Gólf í kjallara orðið lélegt, þarfnast viðhalds og lagfæringa. Gólf flísar orðnar slitnar og losna, kvartað yfir því að erfitt sé að þrífa, mælt með að endurnýja.

Norðurálma: Dúkur í skólastjóraskrifstofu orðinn slitinn og mikið far við hurð, mælt með að skipta út á næstu árum.

Suðurálma: Dúkur í handavinnustofu og skrifstofu við hlið hennar er orðinn mattur og slitinn, kvartað er undan erfiðleikum við þrif, mælt með að skipta út á næstu árum. Flísar sprungnar og hefur molnað upp úr fúgum á gangi, þarf að lagfæra þar sem skemmdir eru.

Hljóðvist: Lýsing á ástandi þar sem hljóðvist er ábótavant:

Anddyri: Slæm hljóðvist í anddyri, þarf að setja hljóðísog í loft.

Stigi á gangi í suður álmu: Vantar alveg hljóðísog og langur ómtími. Þarf að gera nánari mælingar fyrir hönnun á magni og staðsetningu á hljóðísogsflötum.

Salur: Ómur frá sviði er ekki réttur og bæta þarf hljóðhönnun, mælt með að skoða nánar til að rannsaka möguleika á lausn.

Íþróttasalur: Vantar alveg hljóðísog, mælt með að gera mælingar fyrir hönnun á magni og staðsetningu á hljóðísogsflötum.

Búningsherbergi og svæði við íþróttasal: Vantar alveg hljóðísog, mælt með að hanna lausn fyrir rýmin með tilliti til notkun í huga.

Gangur á 2. Hæð í suður álmu: Slæm hljóðvist á gangi, þarf að setja hljóðísog í loft.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Er sinnt árlega, gerðar voru tvær athugasemdir við skoðun. Viðhaldþrifum á loftristum er ábótavant alls staðar í húsinu einnig þarf að hreinsa flísar í sturtum. Skemmdarverk á þakglugga í viðbyggingu, þarf að þrífa.

Skráningar sem varða við öryggi:
Skráning nr. 662: Aðgengi ófullnægjandi við inngang hjá íþróttasal, uppfyllir ekki aðgengi fyrir alla og er í lélegu ástandi og kominn tími á endurnýjun hvað varðar mottu, útihurð og steypu í tröppum og gangstíg.

Skráning nr. 654: Vatnsbretti er beyglað og illa farið, hægt að meiða sig á beittu horni.

Skráning nr. 570: Hurðir eru slitnar og þarf að endurnýja, þær eru ekki þéttar, uppfylla ekki brunakröfur.

Annað: Í sundlaug þarf að meta betur ástand sundlaugarbotns metið sem svo að þurfi lagfæra sundlaugarbotn.

Ástandslýsing – almennt frh

Utanhúss

Gluggar: Báruplast er fyrir gluggum víða og er mikið brotið og orðið ónýtt, mælt með að fjarlægja. Gluggar á bókasafni eru skemmdir eftir leka og þarfnast viðgerða að innan og utan. Hugsanlega þarf að endurnýja allan gluggann, samt sem áður var ekki að merkja mikinn fúa í gluggaramma, en glerlistar eru mikið til ónýtir. Lagfæra þarf þéttingar og endurnýja alla glerlista. Gluggar í aðalbyggingu og vesturhlið miðstigs þurfa á málun að halda. Skipta þarf út sprungnu gleri í glugga á vesturhlið aðalbyggingar. Vantar annað af tveimur glerjum í glugga á austur hlið við íþróttahús, þarf að setja nýtt tvöfalt gler í gluggann.

Suðurálma: Gluggar þarfnast heildaryfirferðar, t.a.m. mála að innan og lagfæra í kringum festingar, og endurnýja festingar þar sem þarf.

Viðbygging: Gluggi á vestur hlið er skemmdur og þarfnast lagfæringa eða endurnýjunar.

Utanhússklæðning: Almennt þarf að gera við og mála veggi utanhúss á næstu árum.
Sundlaugarhús: Útveggir þarf að mála og gera við múrskemmdir.

Viðbygging: Hlíf um rennu beyglast upp, þarf að festa niður.

Þak:
Sundlaugarhús: Klæðning á þakkanti er ryðguð og þarf að endurnýja, einnig að mála þak og lagfæra rennur og niðurföll.

Inngangar og hurðir: Tvöfaldar inngangshurðir um allt hús eru slitnar, þungar og óþéttar, einnig var brotið gler í einni og sumar hurðir passa illa í hurðarramma eins og sjá má á skráningu nr. 653. Það sama á við um innri milli hurðir og sérstaklega þær sem að þurfa að uppfylla brunakröfu eins og kemur fram í öryggis kafla. Mælt er með endurnýjun á inngangshurðum, sbr. skráningarskýrslu. Einnig er inngangshurð í enda viðbyggingar sem að þarf að skipta út, hún er skökk, óþétt og niður við gólfkant eru brotnar flísar sem þarf að lagfæra.

Áríðandi viðhald:

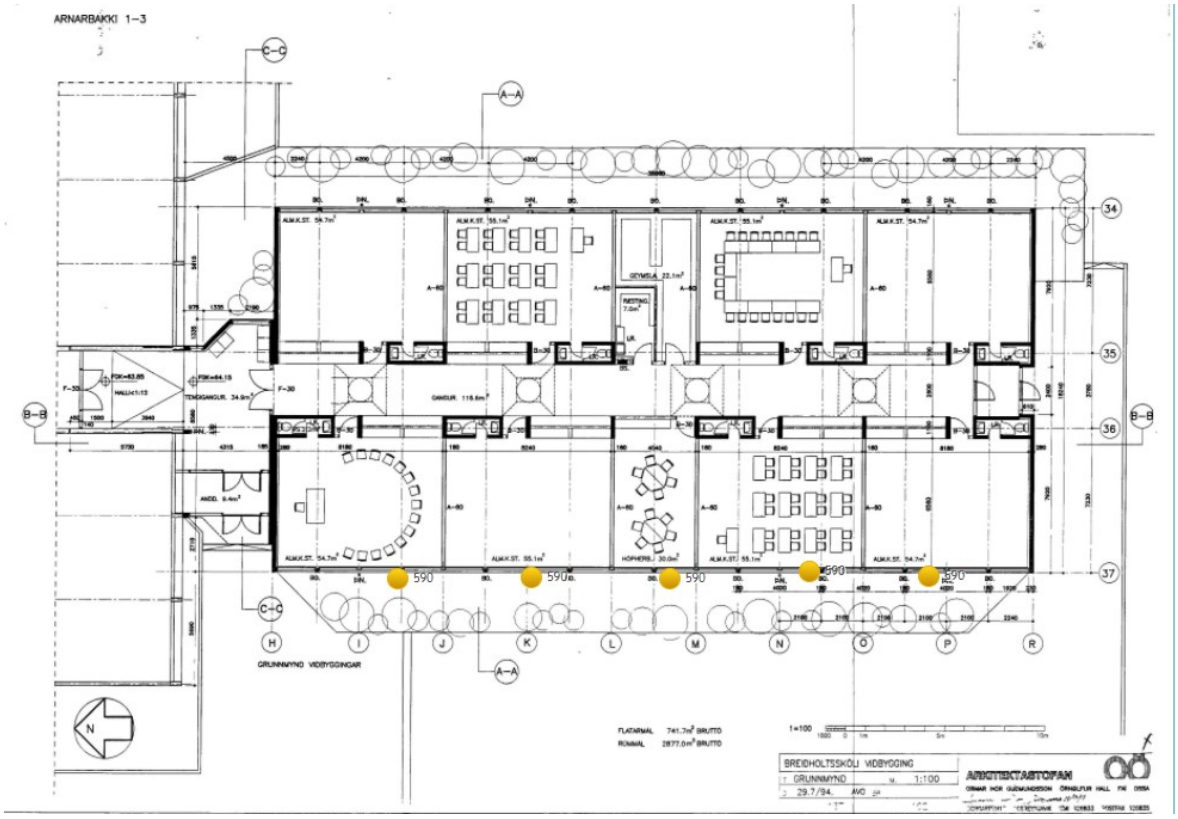
1. Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika.

Skráning nr. 590: Gluggar leka á hliðinni, lagfæra þarf þéttingar innan og utanhúss



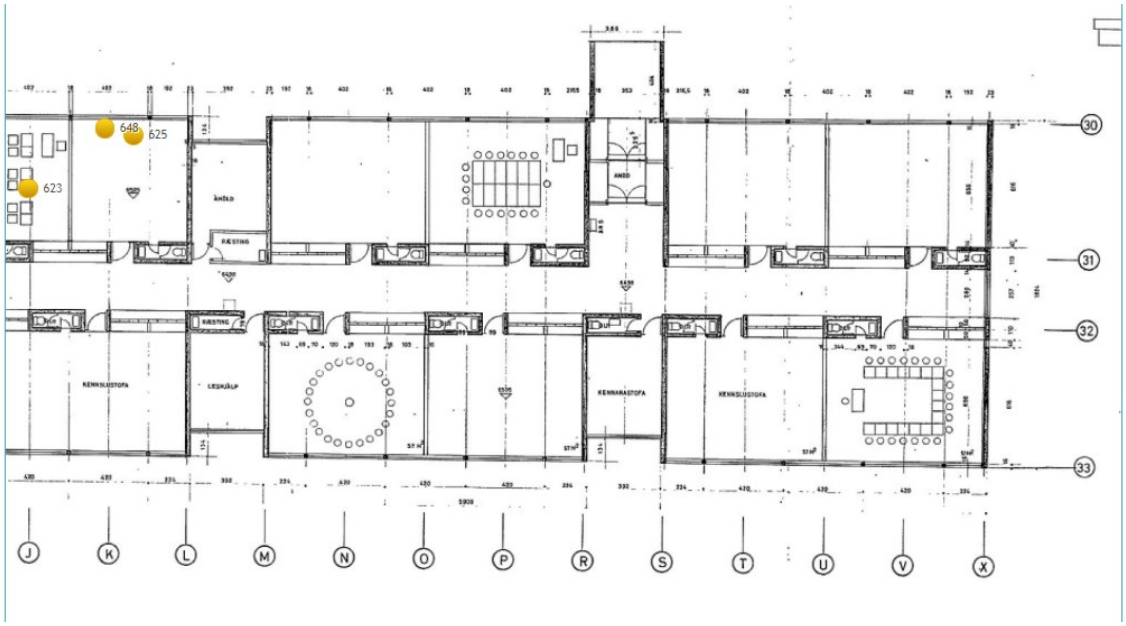
Mynd 1 Skráning rakaskimunar 1. hæð, viðbygging.

Rakaskimun frh.

Skráning nr. 623: Fúkkalykt finnst frá salerni og í stofu, þetta þarfnast nánari skoðunar á orsök.

Skráning nr. 625: Merki eftir leka í glugga, þarf að skoða örsök og yfirfara þéttingar utanhúss

Skráning nr. 648: Merki um leka og skordýr fundust við skil milli glugga, þarf að skoða nánar, hreinsa og loka betur skilum á milli gluggapósta.



Mynd 2 Skráning rakaskimunar 1. hæð, Suðurálma.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Í kennslustofum er loftræsting um opnanleg fög ásamt loftræsikerfi. Afköst kerfis eru misjöfn eftir stofum, en almennt er útsog of lítið til að anna fullnægjandi loftskiptum og sumstaðar er það óvirkt. Einnig heyrist mikill hávaði frá kerfi á ákveðnum stöðum og kvartað er yfir hitasveiflum í mörgum rýmum. Notendur hafa kvartað yfir lykt sem að berst milli rýma með kerfi, bæði matar og klóaklykt.

Kvartað hefur verið yfir hávaða í kerfi á skrifstofum, matstofu og gangi í bæði suður og norður álmu. Einnig er hvinur frá kerfi í textílstofu á 2. Hæð, hávaði á gangi við bókasafn og ójafn þrýstingur þegar hurð inn á safnið er opnuð.

Í heimilsfræðistofu vantar útsogs háfa yfir eldavélum einnig er lítið útsog í borðstofu, útsog í kennslustofum í viðbyggingu er of lítið eða óvirkt. Mælt með að gera CO2, hita og raka mælingu og meta hvaða breytinga er þörf út frá því.

Hitastig er mjög ójafnt í sýningarsal bæði kvartað yfir of miklum kulda og hita, þetta er einnig vandamál í íþróttasal.

Þarf að yfirfara núverandi kerfi og meta þörf á breytingum, einnig að hreinsa loftristar alls staðar í húsinu. Þarf að opna fyrir lofttúður og stilla einnig hjálpa mælingar á CO2, hita og raka til að greina vandamálið betur.

Sjá einnig skráningarskýrslu fyrir staðsetningar rýma og greiningu á hverjum stað.



Fellaskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	16/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Fellaskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	25/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður fasteigna

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Heilt yfir eru innihurðir orðnar slitnar og farnar að láta á sjá. Millihurðir á göngum þarf að lagfæra og mála. Hurðir frá íþróttasal eru verulega skemmdar og þarfnast endurnýjunar eða lagfæringa. Hurðir í kjallara í aðstöðu frístundar eru svo illa farnar að mælt er með að endurnýja þær. Millihurð í kjallara við matsal er slitin og þarfnast lagfæringa. Innri hurðir í aðalinngangi er metnar ónýtar vegna slits og skemmda. Sjá nánar í skráningarskýrslu.

Yfirborð lofta og veggja: Loft eru almennt í lagi í skólanum en í kjallara þarf að lagfæra kerfisloft í félagsmiðstöð. Sjá má skemmdir á nokkrum stöðum í gataplötum og þarf að skipta út.

Í íþróttahúsi eru loftaklæðningar á göngum og í búningsklefum orðnar skemmdar og farið að sjá mikið á þeim. Mælt er með að endurnýja samhliða endurnýjun lýsingar. Mála þarf veggi íþróttasal og á göngum.

Innveggir: Í skólanum er víða komið að endurmálun veggja, vegna fjölda rýma er ekki listað upp hvert rými en mælt er að mála a.m.k. 300fm af veggflötum á hverju ári næstu ár, til að viðhalda ásættanlegri tíðni endurnýjunar. Hér að neðan er viðmiðunartafla fyrir endurmálun skólahúsnæðis. Dæmi um líftíma málunar innveggja:

- Gangar og umferðarrými: 1-3 ár.
- Kennslustofur: 3-5 ár.
- Skrifstofurými: 5-7 ár.
- Geymslur og tæknirými: 10-20 ár.
- Önnur rými þar sem lítið slitálag er á veggjum: 7-12 ár.

Framangreint er aðeins til viðmiðunar og einstaka rými kunna að hafa skemmri eða lengri líftíma.

Gólfefni: Gólfdúkar eru víða orðnir slitnir og skemmdir, merkt eru inn þau rými sem er lagt til að hafi forgang. Flísar á göngum og sal eru farnar að láta á á

Hljóðvist: Hljóðvist er víða ábótavant í skólanum og helst ber að nefna:

1. Kennslustofur norður- og austurhúsi hljóðvist metin ófullnægjandi, þar sem ómtími er of langur, mælt er með að setja upp aukið magn af hljóðísogsplötum í loft, hljóðísogsfletir sem fyrir eru hafa of lítið flatarmál.
2. Í íþróttahúsi er hljóðvist afar slæm í búningsklefum og á gangi. Endurnýja þarf loftaplötur og setja nýjar betri hljóðísogsplötur. Einnig er hljóðvist slæm í íþróttasal og lagt til að setja upp hljóðísogs klæðningar á veggi sem þola vel höggálag sem fylgir íþróttastarfi.
3. Sjá nánar í skráningarskýrslu niðurstöður fyrir stök rými.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Metin í lagi á skoðunardegi.

Salerni og votrými: Allir upprunalegir salerniskjarnar þarfnast heildarendurnýjunar, þar sem ástand innréttinga, gólfefna og hreinlætistækja er orðið lélegt. Opnir salernis básar samræmast ekki nútímakröfum. Í salerniskjörnum þar sem básar eru opnir yfir og undir er mælt með að setja upp lokaða básа. Við endurnýjun er mælt með að setja þurrkblásara og snertilaus blöndunartæki og upphengd salerni, þ.e. salernisbúnaður sem auðveldar þrif og dregur úr pappírs notkun. Hið sama gildir um stök salerni.

Ástandslýsing - almennt

Utanhúss

Gluggar: Viðir glugga þarfnast málunar og lagfæringa á austur, mið og íþróttahúsi. Á austurhlið miðhúss mátti sjá fúa í viðum glugga sem þarf að gera við. Stöku móðugler þarf að endurnýja en gler heilt yfir í lagi og ekki talin þörf á umfangsmikilli endurnýjun á næstu árum. Gluggar á vesturhúsi eru í lagi.

Utanhússklæðning: Húsin eru öll með loftræstri álklæðningu sem er heilt yfir metin í lagi og þarfnast ekki viðhalds á næstu árum.

Þak: Þak á miðhluta hluta endurnýjað sumarið 2020. Þak á vesturhluta er í lagi, en þak lekur í tengigangi. Þak íþróttahúss ekki skoðað að ofanverðu, en ekki vart við vandamál tengd þaki, innanhúss mátti þó sjá gömul ummerki eftir leka. Þak austurhúss var ekki skoðað að ofanverðu, skráð voru ummerki eftir leka í vestari hluta á 1 hæð, kann að vera tengt loftstokkum frá þaki, en þarfnast nánari skoðunar. Líkur eru líkur á að þakjárn sé komið á endurnýjun, sbr. miðhús.

Inngangar og hurðir: Miðhús: Allar upprunalega inngangshurðir orðnar verulega slitnar og þarfnast endurnýjunar. Í kjallara eru álhurðir sem eru óþéttar og þarfnast lagfæringa.

Austurhús: Hurðir í aðalinngangi austurhúss eru orðnar verulega slitnar og þarfnast endurnýjunar.

Vesturhús: Álhurðir skekkjast og standa á sér í karmi, þekkt vandamál með hurðir af þessari gerð þar sem við mikinn umgang aflagast hurðarblaðið þar sem stífing þess er ekki næg.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 254: Merki eftir leka frá þaki, ekki orðið vart við leka nýlega.

Skráning nr. 260: Merki eftir leka í útvegg, ekki mældist hækkun á raka í útvegg við skoðun. Þarf að skoða nánar þar sem bunga er í vegg.

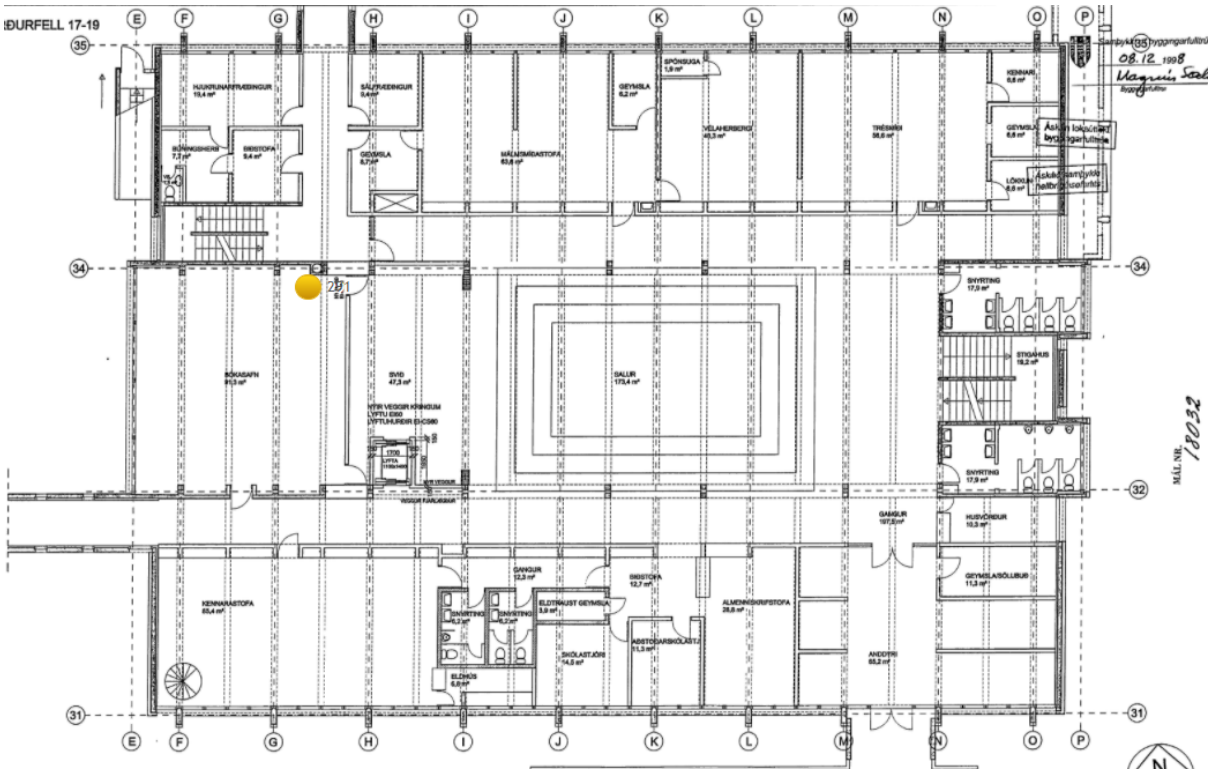
Skráning nr. 275: Merki eftir leka og skemmdir í gluggum. Þarf að lagfæra, mælt fyrir raka en mældist ekki hækkun.

Skráning nr. 288: Þak lekur í tengigangi, þarf að laga og það safnast vatn upp á þaki.

Skráning nr. 291: Merki eftir leka, en ekki lekið síðastliðið ár. Þarf að skoða nánar, kemur hugsanlega með stokk frá þaki.

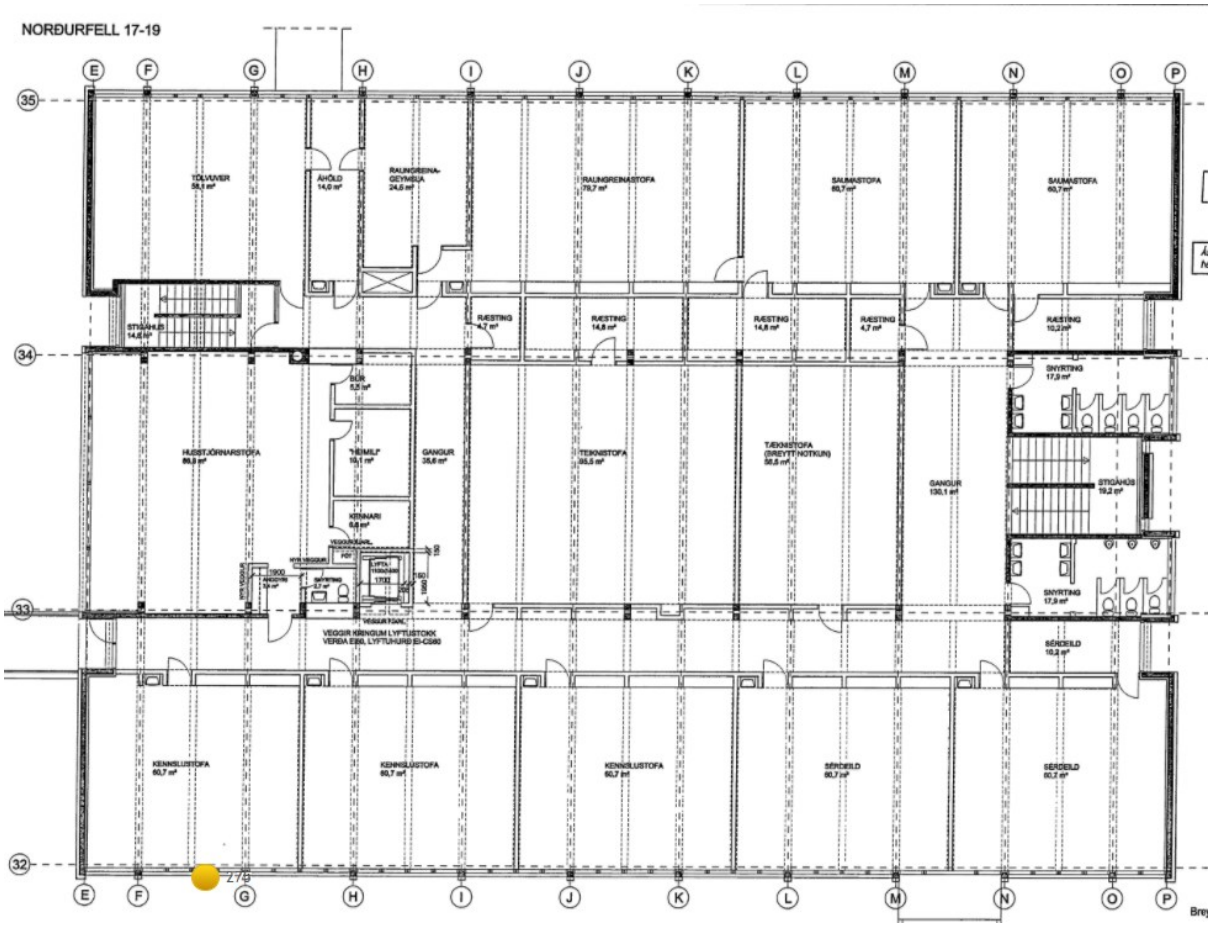
Skráning nr. 309: Merki eftir leka í glugga. Mæld hækkun, þarf að rífa frá glugga og lagfæra.

Skráning nr. 311: Merki eftir leka í glugga, renna fyrir utan lekur. Þarf að lagfæra.

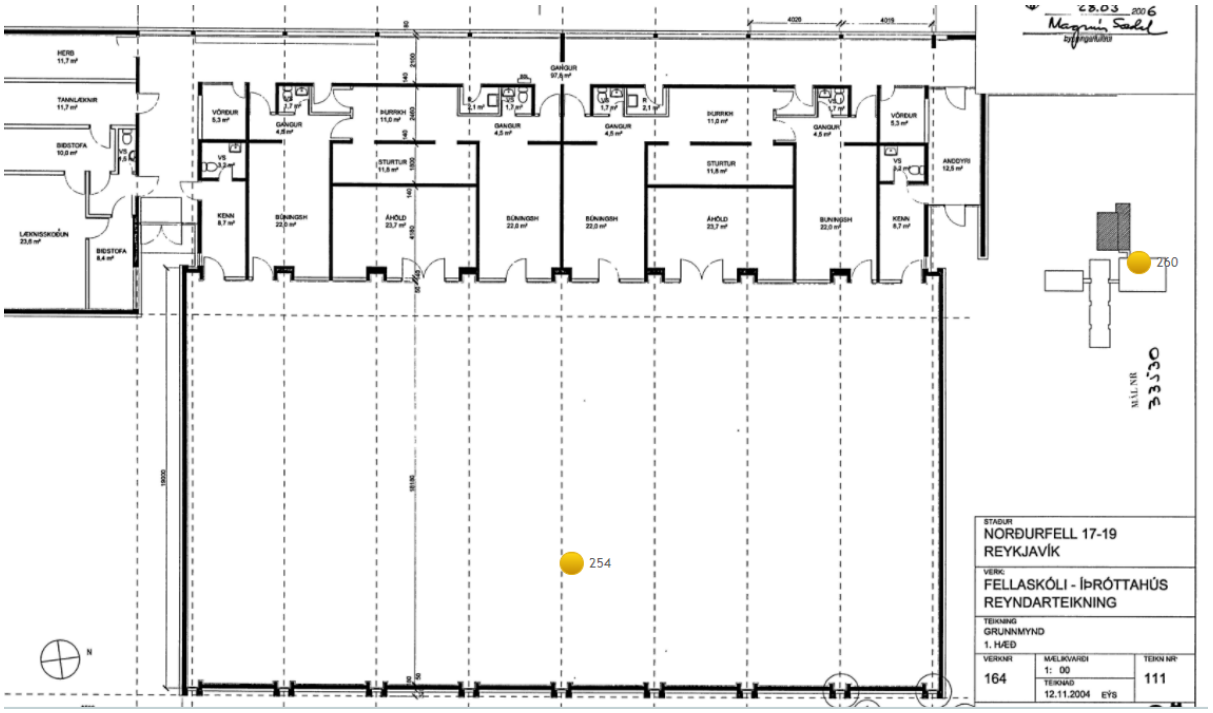


Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð austurhúss.

Rakaskimun

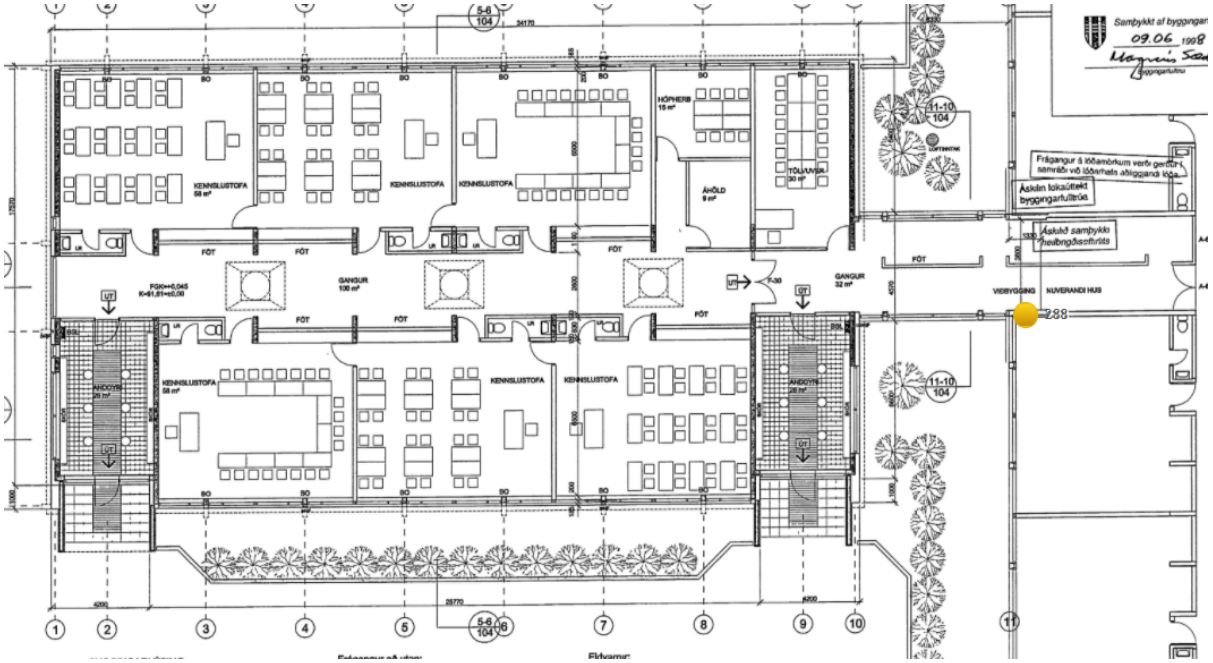


Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 2. hæð austurhúss.

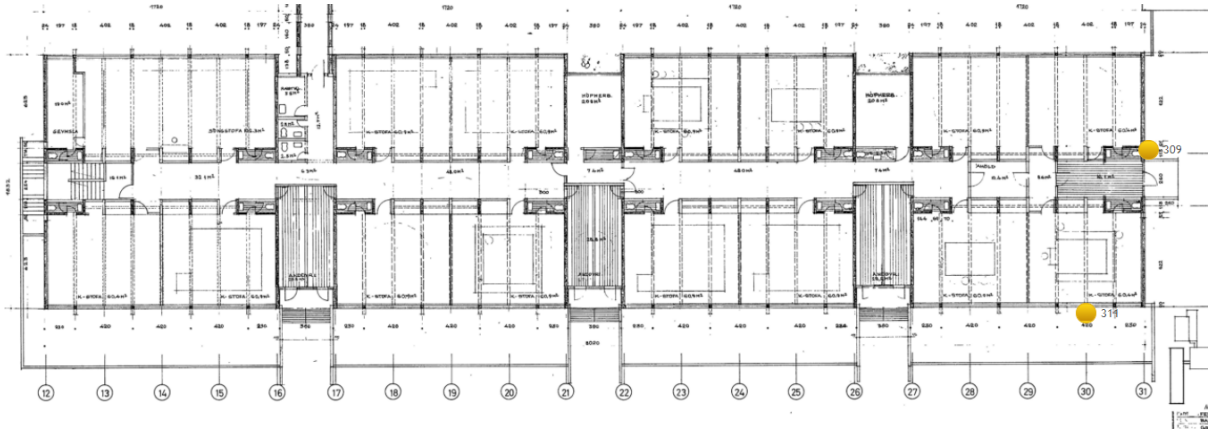


Mynd 3 Skráningar rakaskimunar í íþróttahúsi.

Rakaskimun



Mynd 4 Skráning rakaskimunar í vesturhúsi.



Mynd 5 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð miðhúss.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Samkvæmt viðtali við umsjónarmann upplifir starfsfólk að jafnaði ágæt loftgæði í skólanum. Helstu athugasemdir eftir skoðun eru:

Loftræstisamstæða í austurhúsi var virk og í lagi, er í þjónustu. En í smíðastofu og salernum var útsog óvirkt. Þarfnast lagfæringa ef ekki lokið nú þegar.

Í miðhúsi á 1. hæð var loftræstikerfi óvirkt á skoðunardegi því ekki unt að mæla loftskipti. En kennslustofur eru loftræstar með opnanlegum fögum, ekki hafa komið athugasemdir við loftgæði að sögn umsjónarmanns.

Í tölvustofu í austurhúsi er engin vélræn loftræsting til staðar, aðeins loftun um opnanleg fög. Metið ófullnægjandi þar sem æskilegt væri að hafa jöfn loftskipti í rými þar sem mikið hitaálag er í rýminu við kennslu. Loftun um opnanleg fög getur tryggt næg loftskipti við réttar aðstæður, en ekki unt að tryggja jöfn loftskipti. Veldur einnig óþægilegum hitasveiflum þegar kalt er í veðri. Á þetta almennt við þar sem aðeins er loftun með opnalegum fögum.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

Lagt er til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil í tölvustofu, einni kennslustofu í austurhúsi og tveimur kennslustofum í miðhúsi. Í kjölfarið er hægt að meta hvort sé þörf og ástæða aðgerða til að bæta loftræstingu í framangreindum rýmum.



Hálsaborg – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	26/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Hálsaborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	19/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Um tvær byggingar er að ræða, Hálsasel 27 og Hálsasel 29. Ástandslýsing er gerð almennt fyrir bæði húsin, en þar sem er munur á ástandi er það tilgreint sérstaklega. Ástand og forgangsröðun má sjá nánari í skoðunarskýrslu í viðhengi.

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir orðnar slitnar og farnar að láta verulega á sjá, hafa verið málaðar áður en komið er að því aftur. Hurðir á göngum og inn á deildir sem eru hvað verst farnar þarf að endurnýja. Innréttingar í fatahengi slitnar. Á þetta við um báðar byggingar. Borðplata í eldhúsi í Borg er orðin talsvert slitin og þarfnast endurnýjunar. Hólf í fataklefum eru orðin slitin þarfnast lagfæringa. Innréttingar almennt í báðum húsum eru orðnar slitnar og þarfnast viðhalds.

Í H27 eru sólbekkir orðnir skemmdir og þarfnast endurnýjunar, börn geta fengið flísar af þeim. Innréttingar í eldhúsi H27 eru orðnar slitnar og þarf að skipta út.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir þarf að gera við mála í einstaka rými, t.a.m. í eldhúsi í Borg, Við einn þakglugga í H27 þarf að klára frágang og mála. Skemmdir eru í loftum í eftirtöldum rýmum sem þarfnast lagfæringa: Salerni Lerkilundi, þvottahús í Borg, salerni starfsmanna í koti við Grenilund, og í búri inn af eldhúsi í Koti.

Gólfefni: Dúkar eru víða orðnir talvert slitnir og þarfnast endurnýjunar á næstu árum. Flísar í fataklefum og salernum eru farnar að láta á sjá, þarf að endurnýja þar sem orðið sprungið og skemmt.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt ásættanleg í húsnæðinu, þó eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Mikill hljóðleki er milli rýma, þar sem milliveggir eru ekki nægilega hljóðeinangrandi og frágangur upp við loft leiðir mikið hljóð.
2. Hljóðísog í loftum er sæmilegt og notendur upplifa sæmilega hljóðvist í rýmum en mælt með að gera mælingar á leikstofum til sjá hvernig ómtími er á tíðnisviðum 125 - 4000Hz og hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Alþrif tekin um jólin 2019 og ræsting metin í lagi á skoðunardegi.

Salerni og votrými: Þarfnast viðhalds, gólfefni og lagfæringar á innréttingum.

Ástandslýsing - almennt

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: H27 - Viðir glugga heilt yfir í ágætis lagi. Gler í lagi að mestu en farið að styttast í líftíma þess t.a.m. þarf að skipta um 8x móðugler, einnig hefur orðið vart við leka. H29 – Gluggar almennt í lagi utanhúss, en þarf að yfirfara stormjárn, krækjur og þéttingar á opnanlegum fögum. Skipta þarf um 3x móðugler.

Utanhússklæðning: Ástand utanhúss í lagi og þarfnast aðeins minniháttar viðhalds á næstu árum.

Þak: H29 – Þak endurnýjað 2017 og þakjárn í lagi. Við skoðun sáust merki um leka sem talin er vera frá þaktúðu og þarf að skoða nánar, til að tryggja sé ekki leki til staðar. H27 - Komið er ryð í þakrennur og þarf að lagfæra og skipta út, sjá merkingu.

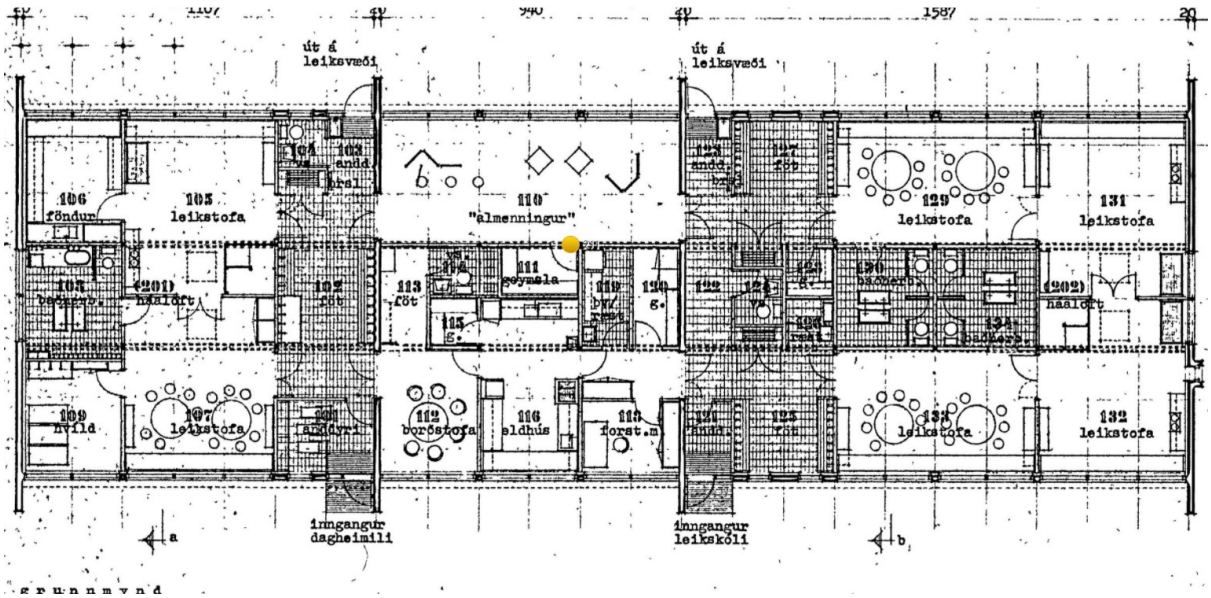
Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar slitnar í báðum húsum og óþéttar, en hafa verið málaðar nýlega að utan. Hurðirnar þarfnast yfirferðar á þéttingum og búnaði. Ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti er mælt með endurnýjun þeirra hurða.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Aðeins var ein skráning vegna rakaskimunar í H27:

<u>Skráning nr. 211:</u> Merki eftir leka frá þaki. Þak var endurnýjað 2017, en þarf að skoða þéttingar með þaktúðu.



Mynd 1 Staðsetning skráningar vegna rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. vélrænt útsog er af salernum sem staðsett eru í miðju húsanna. Notendur upplifa loftgæði almennt í lagi í húsnæðinu, með nokkrum undantekningum. Við skoðun voru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

H27 - Vélrænt útsog er á salernum sem annar loftskiptum tæplega í miðrými, einnig er mikið hljóð frá blásara og þarf að skoða legur.

H27 – Vinnuaðstaða kennara, aðeins eitt opnanlegt fag, mikið hitaálag í rýminu vegna fjölda raftækja. Æskilegt að hafa vélræna loftræsingu fyrir jöfn loftskipti.

H27 - Rými fyrir hvíld barna, loftskipti ekki fullnægjandi, mv notkun rýmis. Börn í hvíld því þarf að loka rými og erfitt að treysta á loftun um opnanlegt fag vegna hitabreytinga, mikil kæling við gólf þar sem börn sofa þegar kalt í veðri. Æskilegt að hafa vélræna loftræsingu fyrir jöfn loftskipti.

H29 – Vélrænt útsog vantar frá þvottarými, mikil hiti og efnalykt.

H29 – Salerni eru aðeins loftæst um glugga þar sem þau liggja að útvegg, betra væri að hafa vélræna loftræsingu til að tryggja jöfn loftskipti og undirþrýsting í rýminu þannig að ólykt leiti ekki í aðliggjandi rými með tilheyrandi óþægindum.

H29 - Í eldhúsi er útsogskerfi sem er í lagi og annar loftskiptum sem ætlast er til.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

Yfirfara núverandi kerfi á salerni í H27 og gera úrbætur þar sem þarf. Einnig er mælt er með að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 -10 daga tímabil í vinnuaðstöðu kennara og hvíldarrými barna. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu.



Hellirinn - Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	10/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Hellirinn - Frístundaheimili
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	03/07/2020
Fulltrúi fasteignar:	Forstöðumaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss 1. hæð

Innréttingar og hurðir: Innréttingar og hurðir eru almennt í lagi í húsnæðinu. Sjá má smávægilegar skemmdir og þörf á minniháttar lagfæringum.

Yfirborð lofta og veggja. Yfirborð veggja almennt í lagi, en gera þarf við þar sem eru komnar höggskemmdir og mála. Kerfisloft eru að mestu í lagi en skemmdir eru í loftum eftir högg og raka í leikrýmum, þar þarf að endurnýja loftaplötur, sjá staðsetningar í skráningarskýrslu.

Gólfefni: Dúkar á gólfum eru almennt í lag, en þarf að gera við skemmdir á stöku stað.

Hljóðvist: Hljóðvist er að mestu í lagi í húsnæðinu og góðar hljóðvistarlausnir til staðar. En eftir úttekt eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

- Starfsfólk upplifir slæma hljóðvist í leikstofu sem ætluð er fyrir fötluð börn, rýmið er ætlað fyrir 20 börn, en starfsfólk nefnir að hávaði geti orðið óþægilega mikill þegar 20 börn eru í rýminu. (Skráning 445).
- Mælt er með að gera mælingar á ómtíma í rýminu, þar sem æskilegt væri að hljóðvist þess uppfylli flokk A á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Þar sem rýmið er ætlað fyrir börn sem geta verið viðkvæm fyrir hávaða.
- Hljóðvist annara rýma er metin í lagi miðað við flokk C á tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun.

Salerni og votrými: Almennt í lagi, ekki gerðar athugasemdir við úttekt.

Annað: Ekki var aðgengi að 2. hæð við skoðun og því ekki skoðað innanhúss.

Utanhúss

Gluggar: Viðir glugga almennt í lagi, mála þarf nýja gler lista, sé því ekki lokið. Gluggar á 2. hæð þarfnast yfirferðar, en málun og viðir virðast að mestu í lagi.

Utanhússklæðning: Yfirborð veggja þarfnast málunar og minniháttar múrviðgerða. Yfirfara þarf sértaklega veggi þar sem raki mældist innanhúss. Þar þarf að fylla í sprungur með þéttiefnum.

Þak: Þakjárn að í lagi að mestu, en farið að láta á sjá eftir grjótkast á norðaustur hlið. Þak yfir 1. hæð á norðvestur hlið þarfnast skoðunar þar sem að sjá mátti lekamerki í lofti á 1.hæð. Sjá skráningu rakaskimunar.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir í sæmilegu lagi, en þarfnast málunar og yfirferðar.

Annað: Útlit norðurhliðar er ekki samræmi við teikningar.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

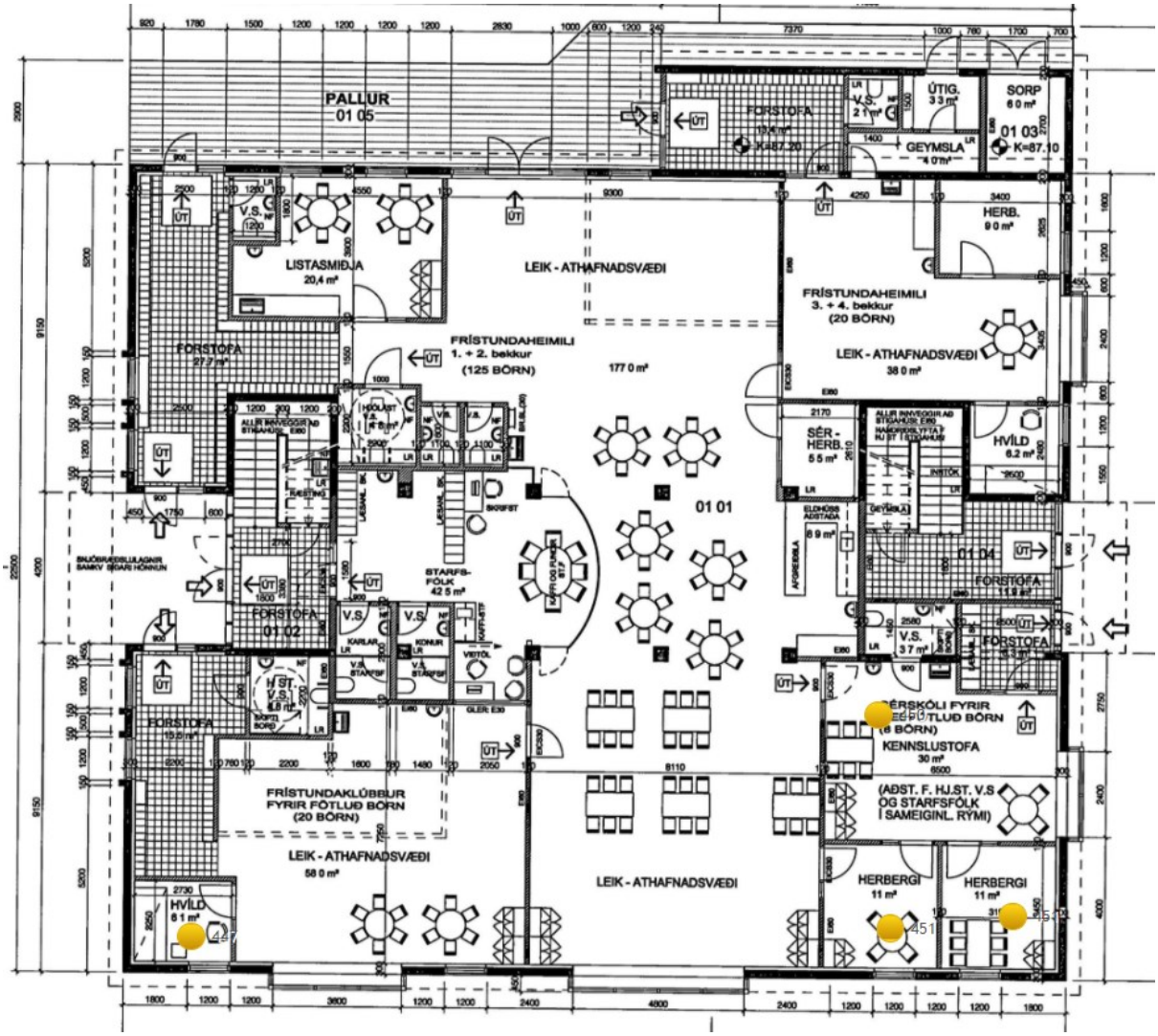
Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 447: Raki í útveggjum, hækkun raka milli 45 og 57. Þarf að lagfæra utanhúss, jarðvegur nær uppá vegg.

Skráning nr. 450: Merki eftir leka í lofti, þarf að opna kerfisloft og skoða nánar. Kann að vera frá þaki þar sem hæð að ofan er inndregin.

Skráning nr. 451: Raki í útveggjum, lítil hækkun, þarf að yfirfara utanhúss, m.t.t. sprungu legu.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Eftir yfirferð og athuganir á loftræstingu rýma ásamt viðtali við starfsfólk eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Starfsfólk upplifir fremur slæm loftgæði í leikstofum, þar sem er aðeins eitt opnanlegt fag til loftunar á hverju rými. Flatarmál opnanlegra faga er tæplega nægilegt fyrir ásættanleg loftskipti, þar sem ekki er unt að tryggja jöfn loftskipti og oft margir í rýminu.
2. Í matsal eru aðeins 3 opnanleg fög til loftræstingar, salurinn nær í gegnum húsið en loft verður oft mjög þungt þegar margir eru í salnum á matartímum.
3. Á einu salerni var útsog óvirkt og þarfnast viðgerða.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

Mælt er með að gera mælingar á Co2, hita og hlutfallsraka yfir 5- 10 daga, samhliða því skal reyna lofta rýmin sem tilgreind eru hér að framan eins og kostur er. Í kjölfarið er hægt að meta þörf á aðgerðum og leggja upp aðgerðaráætlun ef þarf.



Hólaborg – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	08/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Hólaborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	07/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir orðnar slitnar og farnar að láta verulega á sjá, hafa verið málaðar áður en komið er að því aftur. Hurðir á göngum og inn á deildir sem eru hvað verst farnar þarf að endurnýja. Innréttingar almennt orðnar slitnar og þarfnast viðhalds.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir þarf að gera við mála í einstaka rými. Skemmd loftaklæðing á starfsmanna salerni þarfnast lagfæringa.

Gólfefni: Dúkar eru orðnir talvert slitnir á deildum og þarfnast endurnýjunar á næstu árum. Flísar í fataklefum og salernum eru farnar að láta á sjá, þarf að endurnýja þar sem orðið sprungið og skemmt. Sjá nánar staðsetningar rýma í skráningarskýrslu.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt ásættanleg í húsnæðinu, þó eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Mikill hljóðleki er milli rýma, þar sem milliveggir eru ekki nægilega hljóðeinangrandi og frágangur upp við loft leiðir mikið hljóð.
2. Hljóðísog í loftum er sæmilegt og notendur upplifa sæmilega hljóðvist í rýmum en mælt með að gera mælingar á einni leikstofu til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Viðhaldsþrif hafa verið pöntuð var illa gert, en er þörf. Er ekki reglubundið. Þrif almennt þokkaleg, en ábótavant í eldhúsinu. Þrífa þarf síur í útsogsháf.

Salerni og votrými: Þarfnast viðhalds, gólfefni og lagfæringar á innréttingum.

Annað: Öryggi, vantar merki á flótta hurð. Gluggar þarfnast viðhalds að innan, lagfæra þarf búnað og gera við glugga við þar sem komnar eru skemmdir. Börn geta fengið flísar af gluggum á leikstofum.

Ástandslýsing - almennt

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Nýlega málaðir og gluggaviðir án fúa að mestu, kerfið þarfnast minniháttar viðhalds á næstu árum. Gler er í lagi að mestu fyrir utan 2x móðugler á suðurhlið. Eftir er að mála nýja glerlista.

Utanhússklæðning: Ástand utanhúss í lagi og þarfnast aðeins minniháttar viðhalds á næstu árum.

Þak: Þakjárn í lagi en vart hefur orðið við leka, þrátt fyrir tilraunir til viðgerðar sjá kafla um rakaskimun.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar mjög slitnar og óþéttar. Ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti er mælt með endurnýjun. Þetta á við um allar útihurðir.

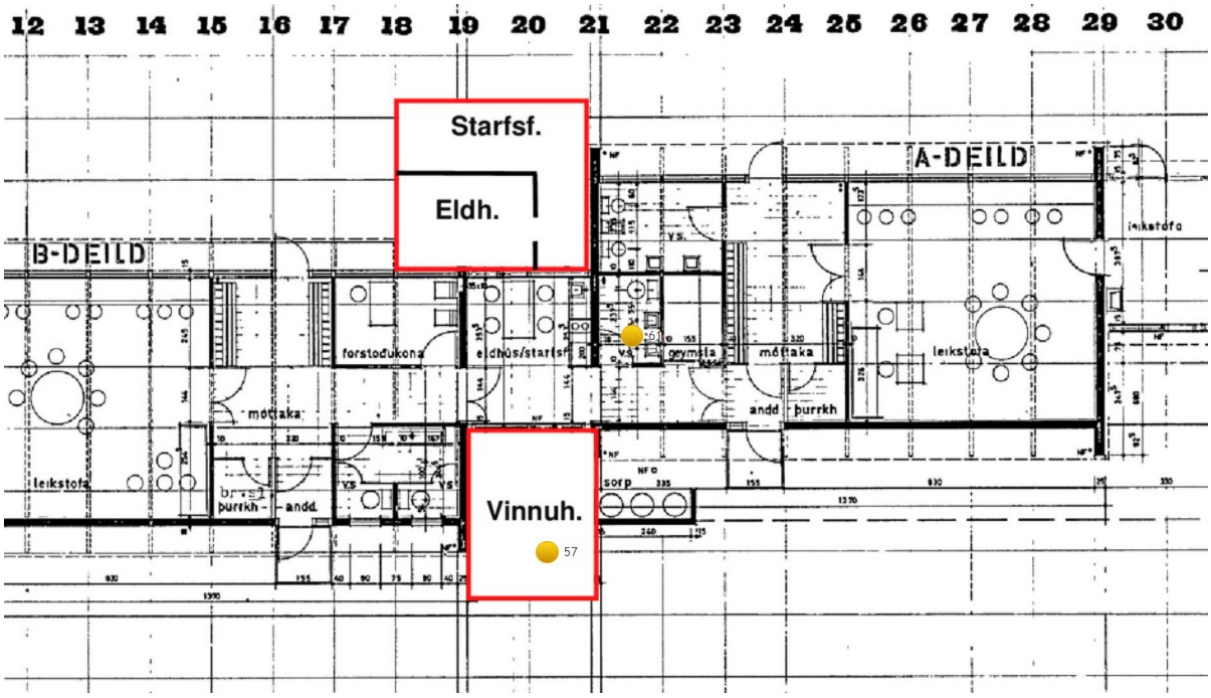
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Aðeins var ein skráning vegna rakaskimunar í H27:

Skráning nr. 61: Merki eftir leka frá þaki, lak síðast í mars 2020. Kom í leysingum eftir að niðurfall var stíflað. Þarf að skoða frágang við niðurfall.

Skráning nr. 57: Merki eftir leka, þarf að skoða nánar á þaki utanhúss.



Mynd 1 Staðsetning skráninga rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Vélrænt útsog er af salernum sem staðsett eru í miðju húsanna. Notendur upplifa sæmileg loftgæði í húsnæðinu, með nokkrum undantekningum. Við skoðun voru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Opnanleg fög eru á deildum til loftunar ásamt litlum útsogsviftum sem anna ekki nægilegum loftskiptum. Opnunarflatarmál glugga er nægilegt fyrir ásættanleg loftskipti, ef hægt væri að gegnumtrekkja rýmin. Notendur upplifa slæm loftgæði á deildum á sólríkum dögum, þar sem erfitt að lofta í gegn.
2. Gufugleypir yfir uppvaski er fremur lítill, æskilegt væri að hann myndi ná yfir vélina, til að fanga betur gufu sem leggur frá vélinni þegar hún er opnuð.
3. Útsog af salerni er of lítið og ekki opnanlegt fag til staðar, annar ekki fullnægjandi loftskiptum. (Skráning 65)

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

Mælt er með að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 -10 daga tímabil í á deildum. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu.

Skráning 65 - Setja þarf stærra útsog á salerni, sem annar a.m.k. 5 loftskiptum á klst.



Hólabrekkuskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	18/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Hólabrekkuskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	28/04/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður fasteignar

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Ástandslýsingum er skipt upp eftir eldri og nýrri hluta skólans þar sem það á við. Sé það ekki tekið sérstaklega fram er um ástand almennt að ræða, nánari upplýsingar um hverja skráningu má finna í skráningarskýrslu í viðauka.

Innréttingar og hurðir: Hurðir í eldri hluta eru farnar að láta á sjá í nokkrum rýmum, en metnar í lagi. Mælt með lagfæringum og yfirferð.

Yfirborð lofta og veggja. Heilt yfir í lagi en þar sem hafa orðið rakaskemmdir þarf að endurnýja loftaklæðningar, sjá nánar í rakaskimun. Á nokkrum stöðum þarf að endurnýja einstaka plötur.

Málun veggja að mestu í lagi en mælt með að taka fyrir um 200fm á ári í endurmálun veggja. Dæmi um líftíma málunar innveggja:

- Gangar og umferðarrými: 1-3 ár.
- Kennslustofur: 3-5 ár.
- Skrifstofurými: 5-7 ár.
- Önnur íverurými: 7-12 ár.
- Geymslur og tæknirými: 10-20 ár.

Framangreint er aðeins til viðmiðunar og einstaka rými kunna að hafa skemmri eða lengri líftíma.

Gólfefni: Eldri hús: Í hátíðarsal er parket og gólfdúkur orðið slitið, skillisti einnig laus víða. Þarf að slípa upp parket og laga lista. Í á göngum og í kennslustofum eldri hluta eru dúkar víða orðnir slitnir, en metnir í lagi til næstu 5 ára, en þarfnast lagfæringa þar sem stakar skemmdir eru. Í miðrými fyrir framan kennslustofur eru komnar skemmdir í dúk eftir borð og þarf að endurnýja dúkinn.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt sæmileg í skólanum í heild en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Hátíðarsalur: Hljóðvist metin ófullnægjandi. Gera þarf nánari mælingar við ákvörðun og hönnun lausna til að bæta hljóðvist.
2. Bókasafn: Hljóðvist tæplega ásættanleg, þar sem mikill hljóðleki er frá hátíðarsal sem er í aðliggjandi rými og frá gangi. Einnig eru núverandi hljóðísogsplötur ekki nægilega góðar. Gera þarf nánari mælingar í rýminu til að leggja mat á hagkvæmustu aðgerðir til að bæta ástand. En það verður alltaf truflun vegna hávaða ef viðburðir eru í hátíðarsal og kennsla á bókasafni á sama tíma.
3. Í miðrými fyrir framan kennslustofur er hljóðvist metin ófullnægjandi, ómtími of langur. Þyrfti að setja steinull undir rimlaloft og bæta við ísogsfleti. Þarf að gera mælingar til að geta ákvarða umfang aðgerða.
4. Hljóðvist er metin í lagi í kennslustofum eldri hluta.
5. Hljóðvist í nýrri hluta er metin í lagi í heild.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Heilt yfir metið í lagi, en þar sem trapisumunstur er í veggjum hátíðarsals er erfitt að þrífa með góðu móti og safnast þar fyrir óhreinindi.

Salerni og votrými: Í eldri hlutum skólans eru allir salerniskjarnar komnir á enda líftíma og þarfnast heildarendurnýjunar. Opnir salernis básar samræmast ekki nútímakröfum. Í salerniskjörnum þar sem básar eru opnir yfir og undir er mælt með að setja upp lokaða básа. Einnig eru hreinlætistæki komin á endurnýjun, ólykt er föst á salernum. Við endurnýjun er mælt með að setja þurrkblásara og snertilaus blöndunartæki og upphengd salerni, þ.e. salernisbúnaður sem auðveldar þrif og dregur úr pappírs notkun.

Utanhúss

Gluggar: Viðir og málun glugga er almennt metið í lagi. Skipta þarf úr nokkrum móðuglerjum en gler er að mestu í lagi.

Utanhússklæðning: Málun múraðra flata er í lagi, fyrir utan veggjakrot sem þarf að mála yfir. Hraunaðir veggir eru víða skemmdir og þarfnast viðgerða. Álklæðning er heilt yfir í lagi, en gera þarf við plötur á norðurhlið þar sem er veggjakrot og skemmdir.

Þak: Þak eldri hluta næst viðbygginu lekur mikið inn í stofu inn af sal, sjá skráningu nr. 19. Frávik var sent til vinnslu fyrir lagfæringar í maí 2020. Ástand þaks nýbyggingar er metið í lagi. Á eldri hluta til vesturs eru áfellur lausar og beyglaðar, þarf að skipta út. Einnig þarf að mála þakkanta.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir í eldri hlutum eru orðnar slitnar, þarfnast málunar og lagfæringa.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 2,3 og 4: Raki í útveggjum, mæld hækkun þarfnast nánari skoðunar, til að greina orsök.

Skráning nr. 7: Merki um raka í lofti, þarfnast skoðunar. Múrklæðning að flagna utanhúss.

Skráning nr. 9: Raki frá gluggakerfi, þarf að opna og skoða.

Skráning nr. 10: Merki um leka við gluggakerfi, búið að gera ráðstafanir utanhúss eftir að laga að innan.

Skráning nr. 11: Merki um raka í útvegg þarfnast skoðunar, tengt leka frá þaki að stofu fyrir ofan.

Skráning nr. 12: Merki um raka í kerfislofti, þarfnast skoðunar ofan kerfislofts.

Skráning nr. 14: Raki í útveggjum, mæld hækkun þarfnast nánari skoðunar.

Skráning nr. 15: Leki frá gluggum. Lekur u.þ.b. 2x á ári. Þarf að skoða þéttingar utanhúss og lagfæra.

Skráning nr. 19: Merki um raka í lofti og útvegg þarfnast skoðunar sem fyrst. Hugsanlega mygla.

Skráning nr. 20: Merki um raka, tengt sama vegg. Leki frá loftræsitúðu.

Skráning nr. 21: Merki um raka í kerfislofti, þarfnast skoðunar.

Skráning nr. 23: Gluggar, merki um leka með álkerfi. Þarf að opna og skoða

Skráning nr. 26: Merki um raka í kerfislofti, þarfnast skoðunar.

Skráning nr. 27: Leki með ofna röri, þarf að lagfæra lagnir.

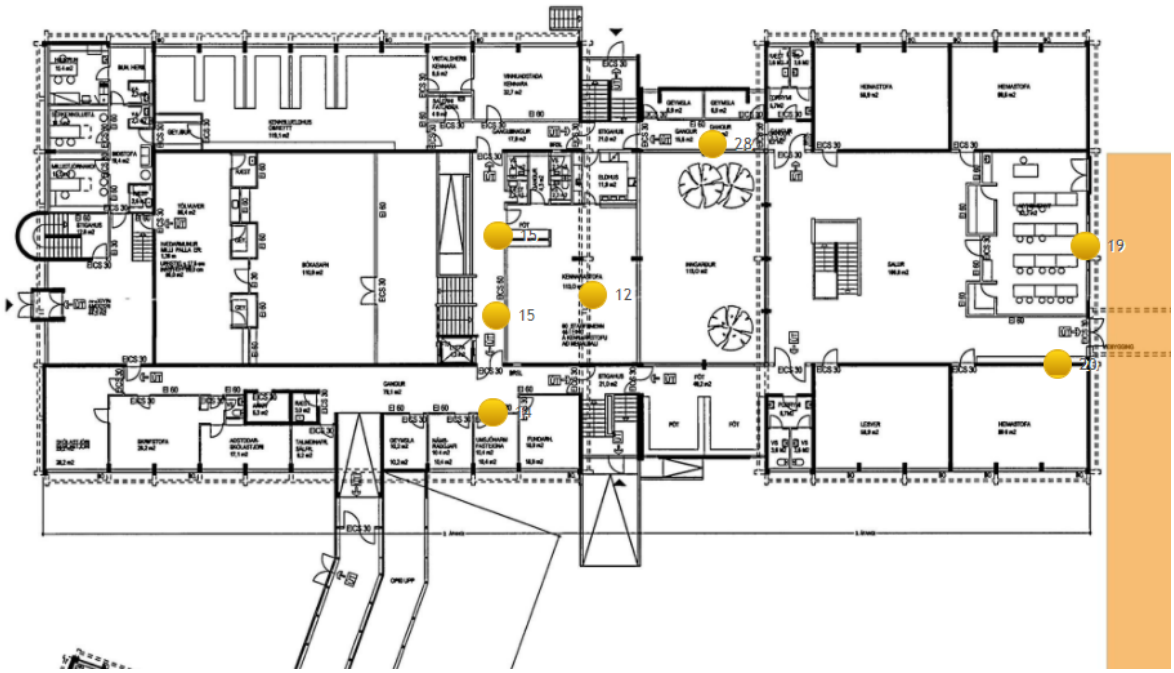
Skráning nr. 28: Merki eftir leka, hefur verið lagað utanhúss en eftir að gera við að innan. Mældist ekki hækkun á raka.

Sjá má staðsetningar framangreindra skráninga á næstu síðum.

Rakaskimun

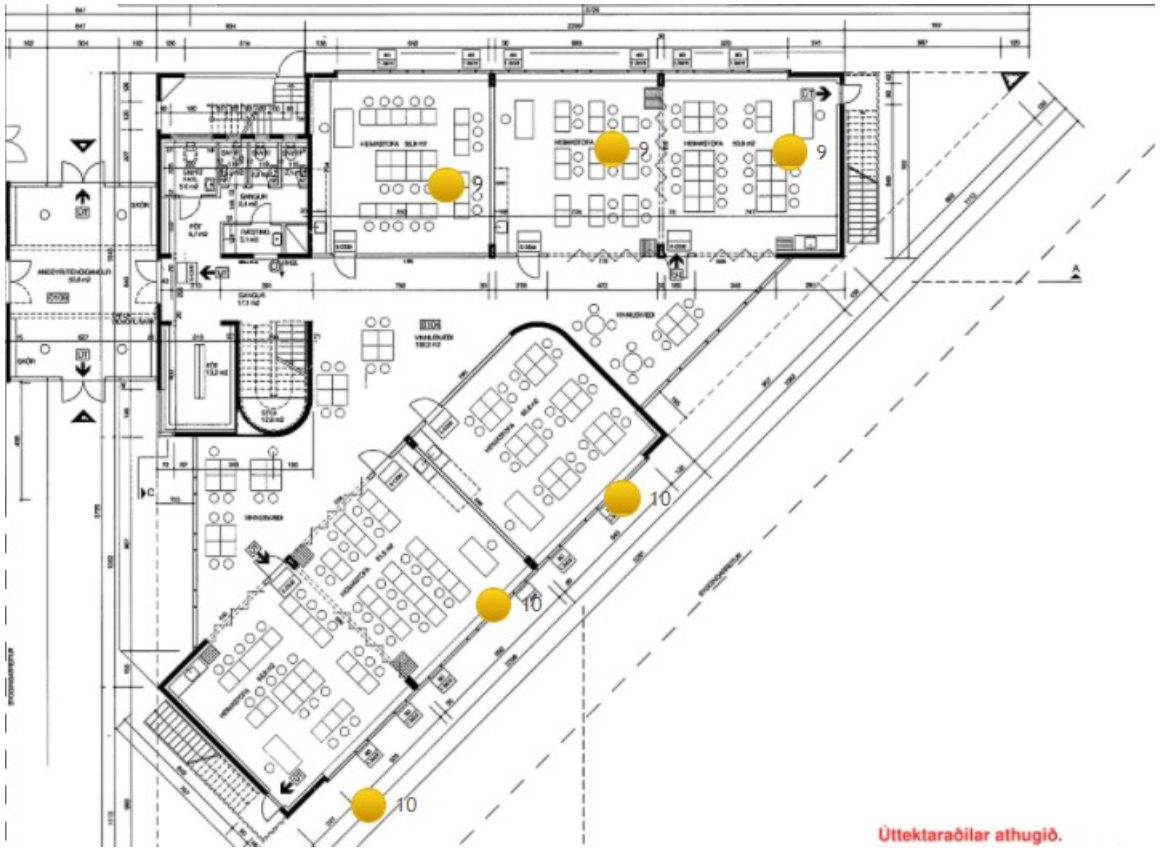


Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.

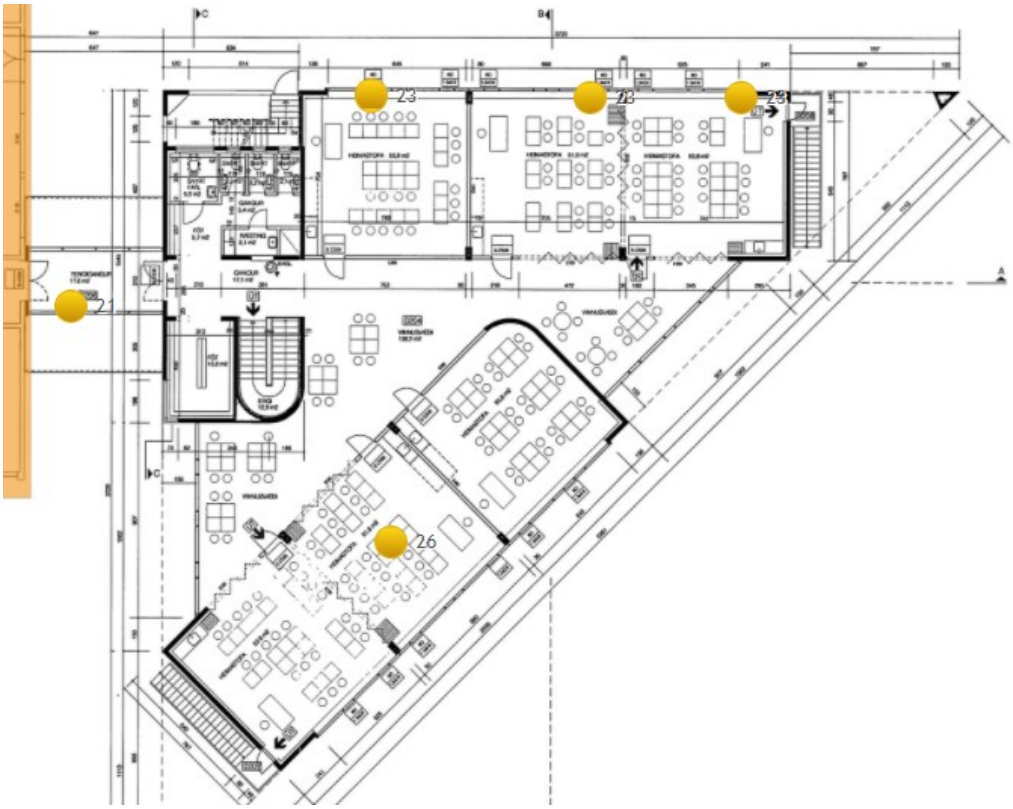


Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 2. hæð eldri hluta.

Rakaskimun



Mynd 3 Skráningar rakaskimunar á 1.hæð nýrri hluta.



Mynd 4 Skráningar rakaskimunar á 2. hæð nýrri hluta.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Almennt eru loftgæði í lagi í nýbyggingu.

Í vesturhúsi var innblástur óvirkur og búið að líma fyrir ristar á nokkrum stöðum. Yfirfara þarf innblásturskerfi.

Loftskipti í öðrum rýmum eru metin í lagi.



Hraunborg – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta.

2020

Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	30/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Hraunborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	14/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir orðnar mikið slitnar og farnar að láta verulega á sjá, höggvið er úr hurðum og körmum. Búnaður hurða einnig slitinn og virkar ekki lengur sem skildi. Mælt er með að endurnýja hurðir þar sem mest er slit og skemmdir, hugsanlega má nýta hluta hurða áfram. Innréttingar á deildum og eldhúsi eru nýlegar.

Yfirborð lofta og veggja: Almennt í lagi, þarfnast lagfæringa og málunar við glugga. Loft eru almennt í lagi, en þarf að mála við glugga á Lóulandi.

Gólfefni: Gólfdúkar eru víða orðnir mikið slitnir og þarfnast endurnýjunar á næstu árum, sjá nánar í skráningarskýrslu. Epoxygólf, sprungið þarf að gera við sprungur og skemmdir. Mælt með heildar yfirlögn.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt ásættanleg í húsnæðinu, þó eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Mikill hljóðleki er milli rýma, þar sem milliveggir eru ekki nægilega hljóðeinangrandi og frágangur upp við loft leiðir mikið hljóð. Á t.a.m. við um hvíldarherbergi barna og sérkennslurými.
2. Hljóðísog í loftum er sæmilegt en notendur upplifa slæma hljóðvist og því er mælt með að gera mælingar á leikstofum til sjá hvernig ómtími er á tíðnisviðum 125 - 4000Hz og hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi en þarf að hreinsa úr ristum loftræstikerfis þar sem mikið ryk hefur safnast fyrir.

Salerni og votrými: Metið í lagi við skoðun, en starfsmenn telja salerni of fá. Þarfnast skoðunar í samræmi við fjölda barna. Þarf að meta af Heilbrigðiseftirliti.

Annað: Öryggi, vantar reykskynjara í ræstiskáp.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Viðir glugga eru almennt í lagi, skipta þarf um 3x móðugler, sjá staðsetningar í skráningarskýrslu. Málning glugga er almennt í lagi.

Utanhússklæðning: Málning og yfirborð steyptra veggja er almennt í lagi, þarfnast aðeins smávægilegra lagfæringa. Gera þarf við múr og mála á vesturgafli, sjá nánar í skráningarskýrslu.

Þak: Gera þarf við rennuenda sem lekur, gera við veggi og mála þar sem kominn er ryðlitur eftir leka. Þakjárn í lagi. Vart hefur orðið við leka frá þaki við þakglugga og þarf að lagfæra.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar slitnar og óþéttar. Hurðirnar þarfnast viðhalds eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti.

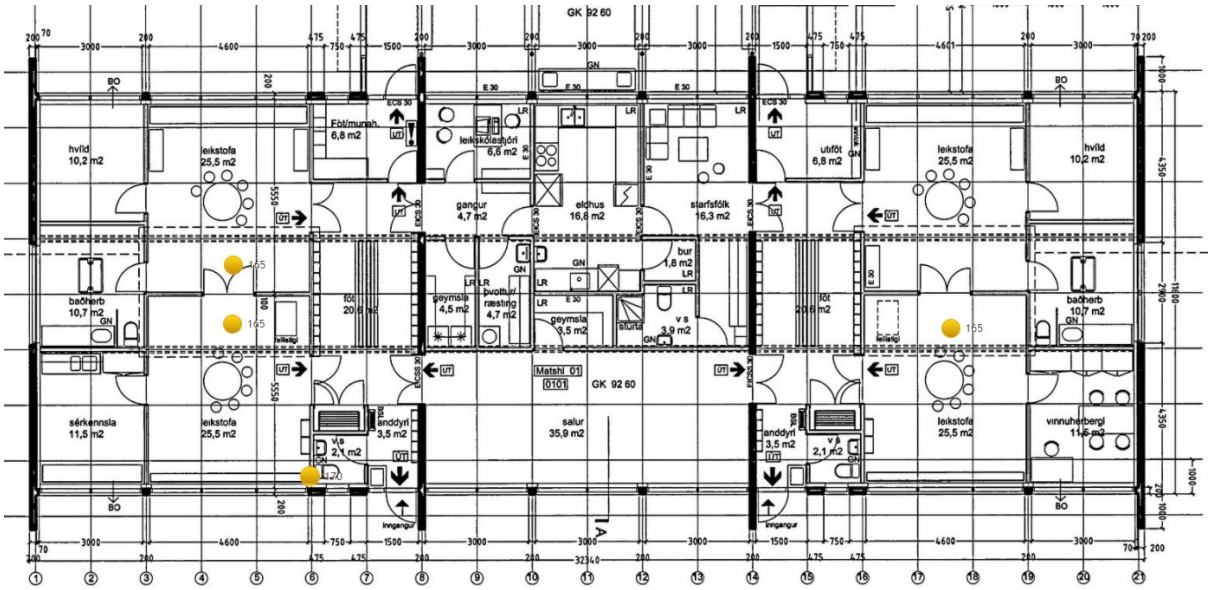
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun:

Skráning nr. 165: Raki í útveggjum, hækkun mældist í gólfi við útvegg. Þarf að skoða nánar að utan og við glugga.

Skráning nr. 170: Merki eftir leka frá þaki við þakgluggana, lekur u.þ.b. 2x ári. Þarf að opna af þaki utanhúss og skoða þéttingu.



Mynd 1 Staðsetningar skráninga rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Notendur upplifa slæm loftgæði í húsnæðinu að jafnaði, þó helst í eldhúsi og kaffistofu starfsmanna.

Vélrænt útsog er á salernum í miðrými var óvirkt við skoðun, þarf að gangsetja og auka hraða á útsogi, ef það er ekki nóg þarf afkastameira útsog. Hefur einnig ekki verið þjónustað í lengri tíma.

Á kaffistofu kennara er aðeins eitt opnanlegt fag, annar ekki nægilega loftskiptum.

Í viðbyggingu var loftræstikerfi óvirkt á skoðunar degi, þarfnast yfirferða og stillingar.

Salerni í fataklefum eru aðeins loftræst með opnanlegu fagi, hægt er að ná nægilegum loft skiptum, staðsetning opnalegs fags er ekki heppileg m.t.t. næðis. En ókostur við loftun um opnanleg fög á salernum er sá að ekki hægt að tryggja undirþrýsting í rýminu ásamt jöfnum loftskipum og ólykt kann því að leita í aðliggjandi rými, með tilheyrandi óþægindum.

Í vinnuaðstöðu kennara er aðeins eitt opnanlegt fag á einni hlið, þegar rýmið er lokað kann að reynast erfitt að uppfylla kröfum um jöfn lágmarks loftskipti. Einnig mikil hitagjöf frá tækjum í rýminu. Mælt er með að setja loftunarrist á vegg eða um hurð, þannig hægt sé að lofta betur.

Í eldhúsi var kerfi innblásturs óvirkt, starfsmenn kvarta undan miklum hita í eldhúsi. Útsogsháfur yfir eldunaraðstöðu var í lagi.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

Yfirfara og stilla núverandi kerfi sem voru óvirk á skoðunardegi.

Gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil í eldhúsi, kaffistofu starfsmanna og á einni deild. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu í húsnæðinu.



Hraunheimar – Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	08/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Hraunheimar - frístundaheimili
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	06/10/2020
Fulltrúi fasteignar:	Forstöðumaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Innréttingar eru nýlegar í eldhúsi, aðrar almennt í lagi, þarfnast aðeins minniháttar tilfallandi viðhalds. Allar innihurðir orðnar þreyttar og slitnar og komin tími á að lagfæra eða skipta út ef ekki unt að lagfæra með góðu móti.

Yfirborð lofta og veggja. Málun í lagi og loft í lagi.

Gólfefni: Dúkur í lagi, nýr 2018.

Hljóðvist: Hljóðvist gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Hljóðísog í loftum er ásættanlegt ef á að miða við flokk C fyrir viðmiðunarmörk hljóðflokka ÍST45:2016.
2. Mikill hljóðleki er milli rýma, þar sem frágangur milliveggja er ekki næglega góður m.t.t. hljóðvistar.
3. Notendur upplifa slæma hljóðvist og starfsemin þess eðlis að lagt er til að gera mælingar til athugunar á lengd ómtíma fyrir tíðnisvið á bilinu 125 - 4000Hz. Mælt er með að mældur ómtími uppfylli flokk A á öllum tíðnisviðum samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. í kjölfarið er hægt að útfæra þá lausn sem hentar rýminu best.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun og hefur verið vel sinnt af starfsfólki.

Salerni og votrými: Metið í viðunandi lagi, en komið til ára sinna og æskilegt að endurnýja á næstu árum.

Utanhúss

Gluggar: Hafa fengið gott viðhald og nýlega bætt við opnanlegum fögum. En mörg opnanleg eru óþétt, og blæs inn með þeim. Mælt með að yfirfara þéttingar og laga krækjur. Málun og ástand viða í lagi.

Utanhússklæðning: Húsið nýlega málað og metið í lagi utanhúss.

Þak: Þakjárn og rennur í lagi, en þakglugga þarf að yfirfara það sem hvín í þeim og blæs inn þegar hvasst er að sögn starfsfólks.

Inngangar og hurðir: Hurð aðalinngangs er slitin og óþétt, þarfnast endurnýjunar á næstu árum.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Ekki var skráð frávik vegna rakavanda mála við skoðun, en mælt er með að yfirfara þakglugga.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er aðeins um opnanleg fög í íverurýmum, en út sog er af salerni í eldhúsi.

Starfsfólk upplifir oft slæm loftgæði þar sem að margir eru jafnan á meðan starfsemi er í gangi yfir daginn. Erfitt á veturna að halda loftgæðunum í góðu lagi þar sem húsið er oft mjög kalt og sérstaklega mikil gólfkuldi, að sögn starfsmanna.

Hægt er að ná góðum loftskiptum þar sem til staðar eru stór opnanleg fög á íverurýmum og hægt að gegnumtrekkja vel í miðrými. En ókosturinn er líkt og starfsfólk nefnir er þegar kalt er í veðri verður mikil kæling þegar loftað er út.

Salerni eru loftræst um glugga og hægt að ná ásættanlegum loftskiptum, en ekki unt að tryggja jöfn loftskipti.

Salerni í eldhúsi var óvirkt við skoðun, þarfnast skoðunar.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

Rými er hægt að loftræsta með fullnægjandi hætti, en það veldur mikilli kælingu að vetrarlagi. Lagt er til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil í miðrými. Í kjölfarið er hægt að meta þörf á aðgerðum til að tryggja góð loftgæði og jafnt hitastig.



Hundrað&ellefu - Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	14/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Hundrað&ellefu - Frístundaheimili
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	01/07/2020
Fulltrúi fasteignar:	Forstöðumaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Frístundaheimilið er með aðstöðu á 2. hæð hússins, í þessari skýrslu er aðeins 2. hæð til umfjöllunar í ástandslýsingu. Ekki var aðgengi að 3. hæð þar sem henni hefur verið lokað af vegna rakavandamála.

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir á salerni og inn í starfsmannarými eru metnar ónýtar og mælt með að endurnýja. Aðrar hurðir eru metnar í lagi. Innréttingar eru almennt metnar í lagi.

Yfirborð lofta og veggja: Gera þarf við veggi í flestum rýmum og mála. Loft að mestu í lagi.

Gólfefni: Gólfdúkar eru orðnir verulega slitnir og skemmdir, mælt með að endurnýja í öllum merktum rýmum. Parket er orðið skemmt í danssal, þarfnast viðgerða og slípunar. Sjá nánar skráningarskýrslu.

Hljóðvist: Niðurstaða úttektar eftir viðtal við starfsfólk og yfirferð um húsnæðið:

Hljóðvist almennt slæm, of hár ómtími í öllum rýmum. Hægt er að nota Sonaspray eða sambærilegt neðan í loft, ákvörðun um þykkt þarfnast nánari mælinga og útreikninga.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Komið að viðhaldsræstingu, reglubundinni ræsting mætti vera betri, skítur á veggjum og ryk víða.

Salerni og votrými: Veggir þarfnast málunar og gera þarf lagfæringar á innréttingum. Einnig væri æskilegt að hafa lokaða salernisbása.

Annað: Í rafíþróttaveri er komið bil milli holplatna og sig, þarfnast skoðunar burðarþolssérfræðings til að meta hvort sé um eðlilega formbreytingu að ræða.

Utanhúss

Gluggar: Gluggar á 2. hæð orðnir veðraðir, þarfnast málunar og lagfæringa.

Utanhússklæðning: Komið að málun og múrviðgerðum á húsinu í heild.

Þak: Þakið er metið í mjög slæmu ástandi þar sem það lekur mikið og víða á austur hlið. Eining þakjárn orðið veðrað og rennuniðurföll ónýt. Þak þarfnast heildarendurnýjunar yfir 2 hæð.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar slitnar en metnar í lagi þarfnast minniháttar lagfæringa.

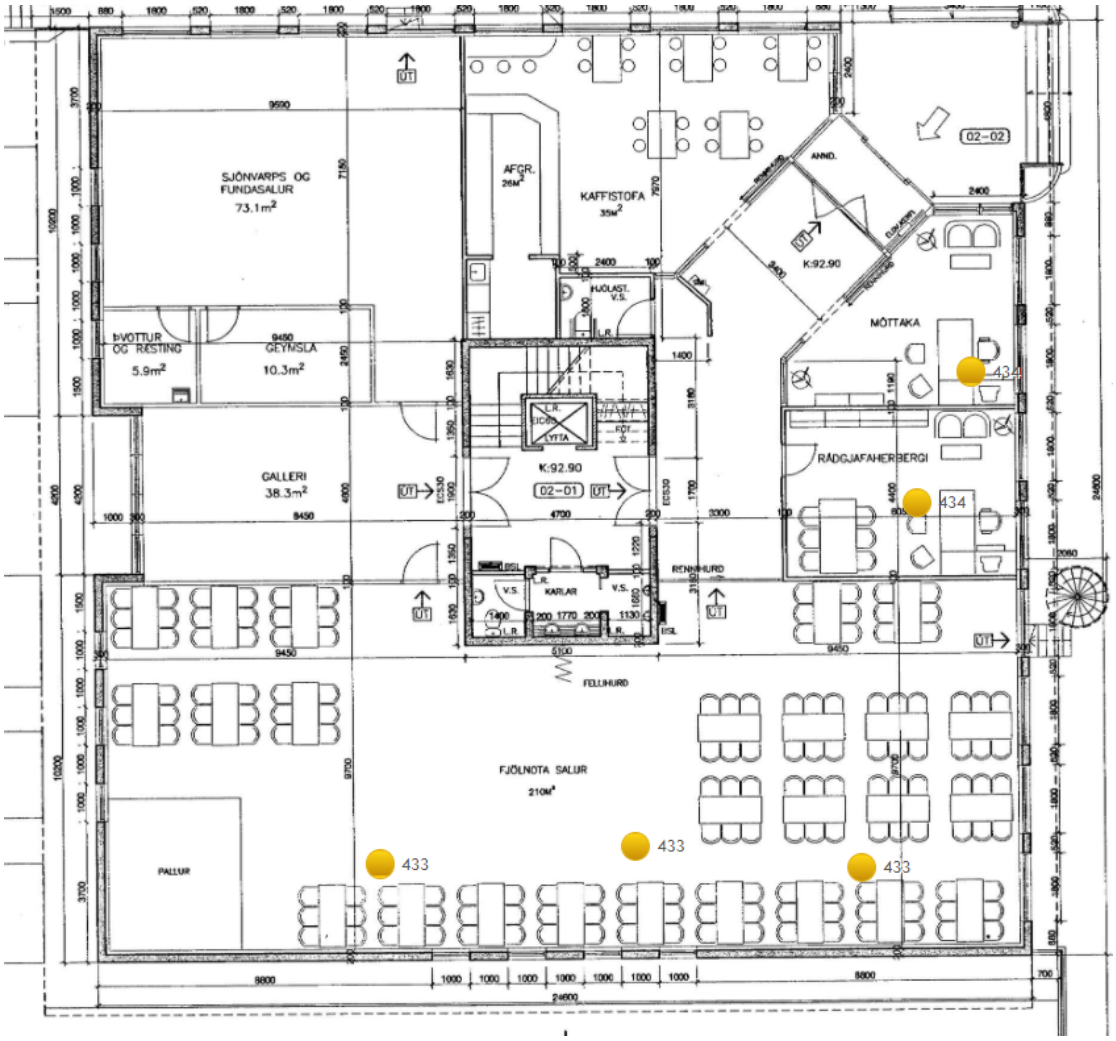
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Gerðar voru eftirfarandi skráningar við rakaskimun:

Skráning nr. 433: Þak lekur í miklum rigningum nánast alltaf. Þarf að opna þak að utan og laga frágang við inndregna hæð.

Skráning nr. 434: Þak hefur lekið mikið niður um holplötur. Þarf að laga frágang utanhúss. Athuga skil við inndregna hæð.



Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting rýma er almennt um opnanleg fög, vélrænt útsog er af salernum. Gerðar eru eftirfarandi athugasemdir eftir úttekt:

1. Hluti af fjölnota sal hefur verið lokaður af fyrir sjónvarpsherbergi, þar sem hvorki er opnanlegt fag né vélræn loftræsting, ekki í lagi og setja þarf opnanlegt fag til loftunar.
2. Hið sama gildir um rými við kaffistofu starfsmanna, engin loftun, setja þarf opnanlegt fag.
3. Á salernum er aðeins loftun, ekki var að merkja virkni frá rist, mælt með að hafa útsogs blásara sem afkastar a.m.k. 45 l/s.
4. Í danssal eru aðeins opnanleg fög til loftunar, þar verður heitt þegar margir eru í rýminu og sérstaklega þegar eru viðburðir. Góð opnanleg fög eru til staðar og hægt að lofta vel þegar opnað er fram á gang. Ekki er unt að tryggja jöfn loftskipti, en metið í lagi.
5. Rafíþróttaver - Engin loftun til staðar, mikil hitagjöf frá tækjum í rýminu. Mælt er með að setja upp vélræna loftræstingu til að tryggja jöfn loftskipti og koma fyrir opnanlegum fögum.

Gera þarf úrbætur í samræmi við framangreint, þar sem möguleikum til góðrar loftræstingar er verulega ábótavant.



Jöklaborg – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	27/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Jöklaborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	12/06/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir orðnar slitnar og farnar að láta á sjá, hafa verið málaðar áður en komið er að því aftur. Tréverk kringum hurðir er einnig víða orðið höggvið og rispað, þarfnast viðhalds. Hurðir á göngum og inn á deildir þarf að endurnýja á næstu árum. Fastar innréttingar á deildum eru flestar orðnar slitnar og þarfnast lagfæringa.

Yfirborð lofta og veggja: Mála þarf veggi í sal. Loft almennt í lagi.

Gólfefni: Gólfdúkar eru víða orðnir mikið slitnir og þarfnast endurnýjunar, sjá nánar í skráningarskýrslu. Flísar í fataklefum eru metnar í viðunandi lagi.

Hljóðvist: Notendur upplifa slæma hljóðvist á deildum og í sal. Mælt er með að gera mælingar á leikstofum til sjá hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir staðsetningar rýma.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt er reglubundinni ræstingu ábótavant að mati leikskólastjóra. Viðhaldsþrif, skoða þarf hreinsun á loftaplötum.

Salerni og votrými: Komið á viðhaldstig, þarf að endurnýja innréttingar og lagfæra gólfefni.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Á skoðunardegi var verið að lagfæra glugga við sal, 6 móðugler sáust við skoðun sem þarf að skipta út. Einnig var nýlega búið að mála hluta glugga, mælt er með að allir glugga viðir og tréverk sé málað fyrir 2022. Opnanlegt fag við salerni í deild (Hlíð) er óþétt og þarf að lagfæra.

Utanhússklæðning: Steyptir fletir þarfnast málunar, á skoðunardegi var byrjað að mála utanhúss. Klára þarf alla steypta fleti utanhúss. Einnig þarf að gera minniháttar steypuviðgerðir.

Þak: Þakjárn metið í lagi og þarfnast ekki viðhalds á næstunni. Lagfæra þarf skemmdar þakrennur á framhlið og garðhlið. Rennur hafa verið málaðar og er málning farin að flagna. Rennur og niðurfallsrör þarf að mála.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar slitnar, komin er fúi í botnstykki og almennt slit. Hurðirnar þarfnast viðhalds eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti.

Annað utanhúss: Ljós á veggjum utanhúss þarf að endurnýja, eru farin að gulna og málning flagna.

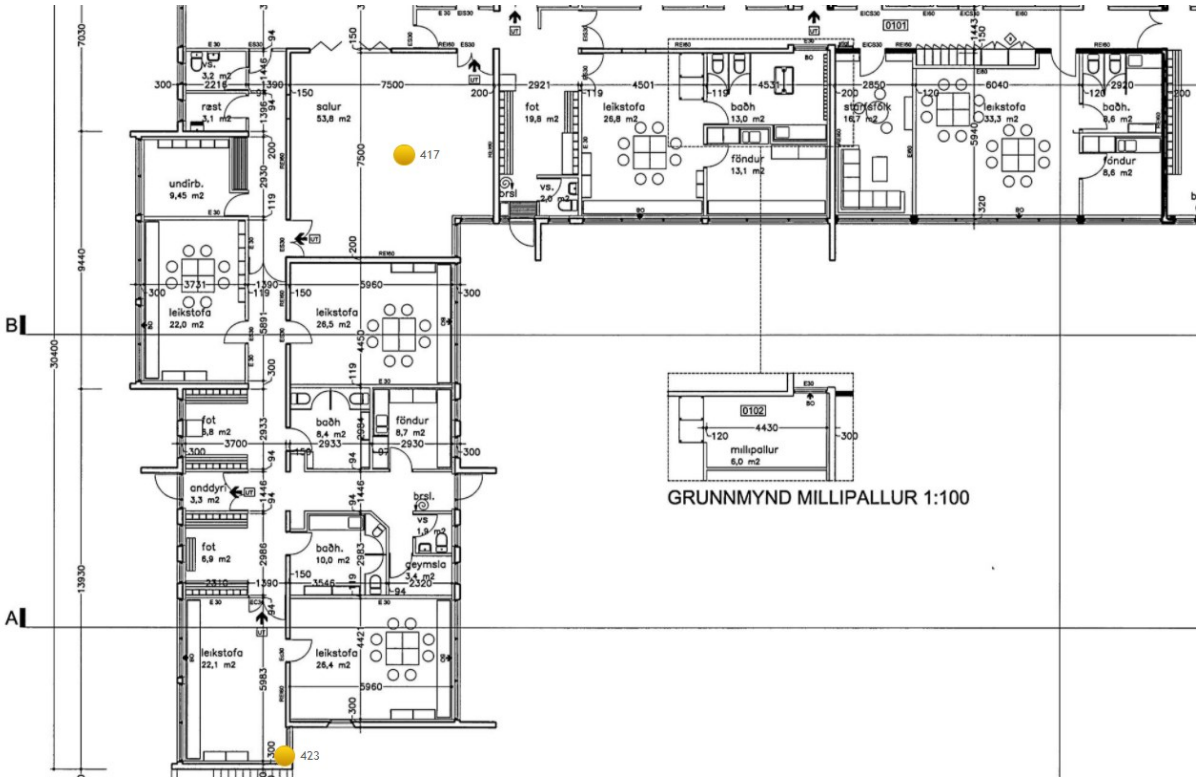
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun:

Skráning nr. 417: Raki í útvegg, skimað fyrir raka vegna ummerkja, mæld hækkun 30 - 45. Hefur verið reynt að þétta fyrir utan með glugga og þarf að fylgst með hvort hafi borið árangur.

Skráning nr. 423: Saga um rakavandamál við glugga, búið fjarlægja dúk og þétta að utan. Var mælt við skoðun mældist þurrt við glugga. Þarf að mæla áður en dúkur er lagður aftur.



Mynd 1 Staðsetningar skráninga rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Þar sem er vélrænt útsog er á salernum eru loftskipti í lagi.

Notendur upplifa almennt góð loftgæði í húsnæðinu, en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

Salerni eru aðeins loftæst um glugga þar sem þau liggja að útvegg, betra væri að hafa vélræna loftræsingu til að tryggja jöfn loftskipti og undirþrýsting í rýminu þannig að ólykt leiti ekki í aðliggjandi rými með tilheyrandi óþægindum.

Opnanleg fög eru á deildum til loftunar en eru aðeins á einni hlið þannig erfitt getur reynst að ná gegnumtrekk, opnunarflatarmál er nægilegt fyrir ásættanleg loftskipti.

Í eldhúsi er útsogskerfi sem er í lagi og annar loftskiptum sem ætlast er til.

Niðurstaða:

Möguleikar til loftræstingar eru almennt viðunandi og ekki þörf á umfangsmiklum aðgerðum. Þó er mælt með að gera að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 -10 daga tímabil á einni deild til athugunar. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu.

Þegar loftun er um opnanleg fög þarf að hafa ákveðið verklag til loftræstingar, opna alla glugga og hurðir til að ná gegnum loftun eins og kostur er.



Litla Holt – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	08/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Stóra Holt - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	06/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir orðnar slitnar og farnar að láta verulega á sjá, hafa verið málaðar áður en komið er að því aftur. Hurðir á göngum og inn á deildir sem eru hvað verst farnar þarf að endurnýja. Innréttingar almennt orðnar slitnar og þarfnast viðhalds. Eldhús, sjá nánar í Annað hér að neðan.

Yfirborð lofta og veggja: Veggi þarf að gera við mála í einstaka rými. Loftaklæðningar almennt í lagi.

Gólfefni: Dúkar eru orðnir talvert slitnir á deildum og þarfnast endurnýjunar á næstu árum. Flísar á miðsvæði eru farnar að láta á sjá, þarf að endurnýja þar sem orðið sprungið og skemmt. Sjá nánar staðsetningar rýma í skráningarskýrslu.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt ásættanleg í húsnæðinu, þó eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Mikill hljóðleki er milli rýma, þar sem milliveggir eru ekki nægilega hljóðeinangrandi og frágangur upp við loft leiðir mikið hljóð.
2. Hljóðísog í loftum er sæmilegt og notendur upplifa sæmilega hljóðvist í rýmum en mælt með að gera mælingar á einni leikstofu til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi við skoðun, en gólf í eldhúsi erfitt að þrífa gamlar flísar.

Salerni og votrými: Innréttingar á salernum slitnar og þarfnast viðhalds eða endurnýjunar eftir tilvikum.

Annað: Eldhúsaðstaða er ófullnægjandi í alla staði, var áður salerni. Loftgæði, hljóðvist og almennt ástand ófullnægjandi. Mælt með að sameina við aðliggjandi og gera boðlega vinnuaðstöðu fyrir starfsfólk.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Málun sæmileg og gluggaviðir án fúa að mestu, kerfið þarfnast minniháttar viðhalds á næstu árum. Gler er í lagi að mestu fyrir utan 3x móðugler. Blásið hefur með gluggum á norðurhlið (Fell) og þarfnast það skoðunar, yfirfara þarf frágang og lagfæra fyrir ofan glugga. Einnig athugaverður póstur í glugga þar sem samsetning hefur gefið sig.

Utanhússklæðning: Steypt yfirborð og timburklæðningar metið í lagi.

Þak: Þakjárn í lagi og þakrennur. Mála þarf neðan í þakkanta.

Inngangar og hurðir: Þær inngangshurðir sem á eftir að endurnýja eru orðnar verulega slitnar og óþéttar. Mælt er með að endurnýja allar sem á eftir að endurnýja 2021.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Engin frávik voru skráð við rakaskimun og ekki merki sjáanleg á skoðunardegi um rakavandamál.

ATH – Þó ekki hafi verið skráð rakavandamál á skoðunardegi er ekki tryggt að þau geti komið fram síðar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Vélrænt útsog er af salernum. Notendur upplifa sæmileg loftgæði í húsnæðinu, með nokkrum undantekningum. Við skoðun voru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Opnanleg fög eru á deildum til loftunar. Opnunarflatarmál glugga er nægilegt fyrir ásættanleg loftskipti, ef hægt væri að gegnumtrekkja rýmin. Notendur upplifa slæm loftgæði á deildum á sólríkum dögum, þar sem erfitt að lofta í gegn.
2. Loftræsting eldhúss er ófullnægjandi, verður mjög heitt og loftlaust. Aðeins opnanlegt fag til loftunar.
3. Betri loftun þarf frá búri þar sem geymdir eru kælar sem hita rýmið mikið.
4. Útsog af salernum er of lítið og annar ekki fullnægjandi loftskiptum eitt og sér, en opnanlegt fag til staðar. Hægt að anna loftskiptum en ekki unt að tryggja jafnan undirþrýsting í rýminu.



Ölduselsskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	16/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Ölduselsskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	26/05/2020 og 24/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður fasteigna

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Við úttekt voru gerðar 75 skráningar í skólahúsnæði og sundlaug. Fyrir úttekt hafði umsjónarmaður unnið vandaða yfirferð á ástandi fasteignanna og eru upplýsingar frá þeirri yfirferð hluti af inntaki þessarar skýrslu.

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Innréttingar eru orðnar verulega slitnar og þarfnast endurnýjunar sem fyrst. Innréttingar eðlisfræðistofu eru mjög slitnar og þarfnast endurnýjunar á næstu árum. Aðrar fastar innréttingar í skólahúsnæði eru slitnar en metnar í lagi til næstu ára, þarfnast minniháttar tilfallandi viðhalds. Hurðir í sundlaug eru allar slitnar og komnar skemmdir, æskilegt að endurnýja á næstu árum.

Innihurðir eru farnar að láta á sjá í eldri hlutum skólans, þá sérstaklega milli hurðir á gangi við kaffistofu og gangi við stofur 23 og 24. Þetta eru brunahurðir og er segull farinn af. Þarfnast lagfæringa, en mælt er með að endurnýja þær á næstu 5 árum. Aðrar milli hurðir á göngum þarf að yfirfara og mála. Hurðir í kennslustofum eru farnar að láta á sjá í eldri hlutum skólans en ástand metið í lagi til næstu ára, en sinna þarf minniháttar tilfallandi viðhaldi.

Yfirborð lofta og veggja: Loftaklæðningar skemmdar á nokkrum svæðum í húsnæði skólans og þarf að lagfæra. Í forstofu unglingastigs og á gangi þarf að lagfæra loftaklæðningar. Einnig skemmdir á svæði við poolborð í sal. Heilt yfir er ástand lofta í lagi, en þarfnast lagfæringa á stöku stað.

Innveggir: Í skólanum er víða komið að endurmálun veggja, vegna fjölda rýma er ekki listað upp hvert rými en mælt er að mála a.m.k. 300fm af veggflötum á hverju ári næstu ár, til að viðhalda ásættanlegri tíðni endurnýjunar. Hér að neðan er viðmiðunartafla fyrir endurmálun skólahúsnæðis. Dæmi um líftíma málunar innveggja:

- Gangar og umferðarrými: 1-3 ár.
- Kennslustofur: 3-5 ár.
- Skrifstofurými: 5-7 ár.
- Geymslur og tæknirými: 10-20 ár.
- Önnur rými þar sem lítið slitálag er á veggjum: 7-12 ár.

Framangreint er aðeins til viðmiðunar og einstaka rými kunna að hafa skemmri eða lengri líftíma.

Gólfefni: Í eldri hlutum skólands eru dúkar víða slitnir og komið að endurnýjun, t.a.m. í áfanga 4, milligangi milli áfanga 1 til 2 og skrifstofugangi. Parketgólf í sal er orðið verulega slitið og þarf að slípa upp og lakka ef það er mögulegt m.t.t. þykktar. Teppi umhverfis parketgólfið orðið illa farið og þarf að endurnýja samhliða viðgerðum/endurnýjun á parketgólfi.

Í sundlaug er komið að endurnýjun gólfdúka vegna slits og skemmda í dúkum. Flísalögn við sundlaug er illa farin, víða lausar flísar og ónýtar fúgur. Þarfnast viðgerða og endurnýjunar.

Við skoðun voru merkt inn þau rými sem lagt er til að byrja á að endurnýja. Mælt er með að setja upp nánari aðgerðaráætlun og forgangsröðun endurnýjun gólfefna samhliða öðrum framkvæmdum við skólann

Ástandslýsing - almennt

Hljóðvist: Hljóðvist er heilt yfir metin ásættanleg. Eftir úttekt á hljóðvist í rýmum skólans og viðtali við starfsfólk eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Hljóðvist í frístundaheimili er afar slæm, rými eru fremur lítil og núverandi hljóðvistarlausnir ekki fullnægjandi. Mikil hávaði fylgir starfseminni og því er mælt með að bæta við hljóðísogsflekum í loft og á veggi þar sem því verður við komið. Starfsfólk upplifir mjög slæma hljóðvist og hávaði veldur miklu álagi.
2. Í íþróttasal sem er nýttur sem matsalur er hljóðvist ófullnægjandi. Loftaplötur hafa ekki nægilega góða hljóðgleypni. Mælt er með að setja hljóðísogsfleti á veggi 80fm að lágmarki. Einnig upphengda fleka í loft a.m.k. 60% af loftafleti. En vegna stærðar rýmis þarf að framkvæma mælingar á ómtíma til að ákvarða nánar umfang aðgerða til að bæta hljóðvist.
3. Á bókasafni er hljóðvist tæplega ásættanleg, þar sem mikill hljóðleki er frá hátíðarsal sem er í aðliggjandi rými og frá gangi. Einnig eru núverandi hljóðísogsplötur ekki nægilega góðar. Gera þarf nánari mælingar í rýminu til að leggja mat á hagkvæmustu aðgerðir til að bæta ástand. En það verður alltaf truflun vegna hávaða ef viðburðir eru í hátíðarsal og kennsla á bókasafni á sama tíma.
4. Í stigahúsum og göngum eldri hluta skólans er hljóðvist ekki í lagi, mælt er með að setja hljóðísogsplötur í loft í stigahús og bæta við á göngum. En hafa skal í huga að ekki er um íverurými að ræða og ættu þau að hafa forgang.
5. Í kennslustofum 9-16 og og var ástand metið í lagi, en það er tæpt. Lagt er til að gera mælingar í framangreindum rýmum til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir staðsetningar rýma.
6. Sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir stök rými sem gerðar voru athugasemdir við.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Hefur gengið illa að sinna reglulegum þrifum vegna manneklu. Viðhaldsþrifum ekki sinnt reglulega. Við skoðun voru þrif metin í lagi, en mælt er með að viðhaldsþrifum verði komið á reglulega ásamt fjárveitingu til þess sérstaklega.

Salerni og votrými: Í eldri hlutum skólans eru allir salerniskjarnar komnir á enda líftíma og þarfnast heildarendurnýjunar. Opnir salernis básar samræmast ekki nútímakröfum. Í salerniskjörnum þar sem básar eru opnir yfir og undir er mælt með að setja upp lokaða básа. Einnig eru hreinlætistæki komin á endurnýjun, ólykt er föst á salernum. Við endurnýjun er mælt með að setja þurrkblásara og snertilaus blöndunartæki og upphengd salerni, þ.e. salernisbúnaður sem auðveldar þrif og dregur úr pappírs notkun.

Annað: Gólfplata yfir stokk í hátíðarsal er brotin og farin að síga, fjarlæga þarf gólfplötu og byggja upp nýtt timburgólf.

Setja þarf varnir á þannig að nemendur geti ekki klifrað upp á þak austurhluta áfanga 4.

Ástandslýsing - almennt

Utanhúss

Gluggar: Málun glugga er mikið til í lagi en víða eru móðugler og gluggaviðir þarfnast málunar og viðgerða á nokkrum stöðum. Gluggar yfir aðalanddyri eru slæmu ástandi og þarf einnig að lagfæra kíttun með gluggum.

Sundlaug: Álgluggar í lagi, skipta þarf um 2x móðugler.

Utanhússklæðning:

Áfangi 1: Búið er að klæða hluta steyptra flata með álklæðningu, sú klæðning er í lagi. Múrklæðning er einnig metin í lagi.

Áfangi 2: Ástand er í heild fremur slæmt og komið að múrviðgerðum og málun múraðra flata, hraunað yfirborð er skárra en þarfnast viðgerða. Mælt er með að klæða múraða fleti líkt hefur verið gert á áfanga 1.

Áfangi 3: Álklæðningar eru í lagi, en hraunað yfirborð er fremur lélegt víða sprungið og skemmt.

Áfangi 4: Álklæðningar eru í lagi, en hraunað yfirborð er svo illa sprungið og skemmt að það er metið ónýtt, lagt er til að skipta út fyrir loftræsta álklæðningu í sambærilegum lit.

Sundlaug: Þarfnast múrviðgerða og málunar í heild.

Þak:

Áfangi 1: Þak og þakkantar metið í lagi.

Áfangi 2: Þakjárn er metið í lagi en farið að örla á tæringu við þakskrúfur á nokkrum stöðum, en þakkantar og þakrennur þarf að endurnýja, þakkantar eru steyptir en mælt er með að klæða þá líkt og á áfanga 1. Á tengigangi milli áfanga 2 og 3 mátti sjá polla við þakkglugga, vatnshalli er líklega ekki nægur, en ekki er æskilegt að vatn stoppi lengi á þaki við samskeyti dúka. En ekki hafa verið rakavanda mál á þessum stað.

Áfangi 3 og 4: Hreinsa þarf gróður af þaki, þar sem trjágróður getur skemmt þakdúk. Lagfæra þakrennu niðurföll.

Inngangar og hurðir: Hurðir eru orðnar slitnar og óþéttar í aðalinngangi, inngangi unglingastigs og í íþróttahús. Þær þarfnast viðgerða, en líklega þarf að endurnýja hurðir í aðalinngangi. Rennihurð í kjallara er mjög óþétt, þarfnast lagfæringa. Sjá nánar í skráningarskýrslu.

Hurð í anddyri sundlaugar er illa farin og þarf að endurnýja þar sem erfitt er að gera við hana með góðu móti.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 302: Raki í útveggjum, leki frá þaki. Þarf að yfirfara þéttingu á dúk og skoða í kverk við lekastað.

Skráning nr. 335: Þung lykt, gamlar veggjaklæðningar. Þarfnast nánari skoðunar. Truflar notendur, þarfnast nánari skoðunar og rannsókna.

Skráning nr. 345: Raki í útveggjum, mæld hækkun. Þarf að skoða þéttingu glugga utanhúss.

Skráning nr. 347: Merki eftir leka við glugga, kemur að ofan. Mælt en var þurrt. Þarf að opna og skoða nánar að innan. Einnig skoða utanhúss, leki kemur frá klæðningu.

Skráning nr. 353: Raki í útveggjum, mæld hækkun. Beinist að ónýtu þakrennuröri fyrir utan. Þarfnast nánari skoðunar.

Skráning nr. 355: Lekur með gluggum á kaffistofu. Lagfæra þéttingu utanhúss.

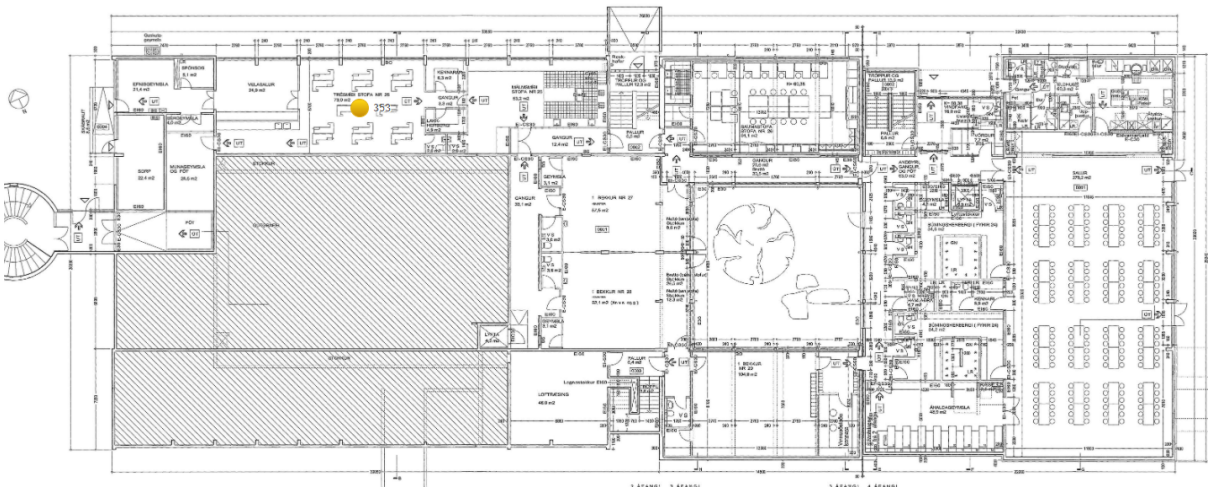
Skráning nr. 356: Raki í innvegg, kemur líklega frá búningsklefum.

Skráning nr. 357: Raki í innvegg, kemur frá búningsklefum.

Skráning nr. 361: Lekur inn með glugga af þaki. Þarf að laga þéttingu og halla þaks.

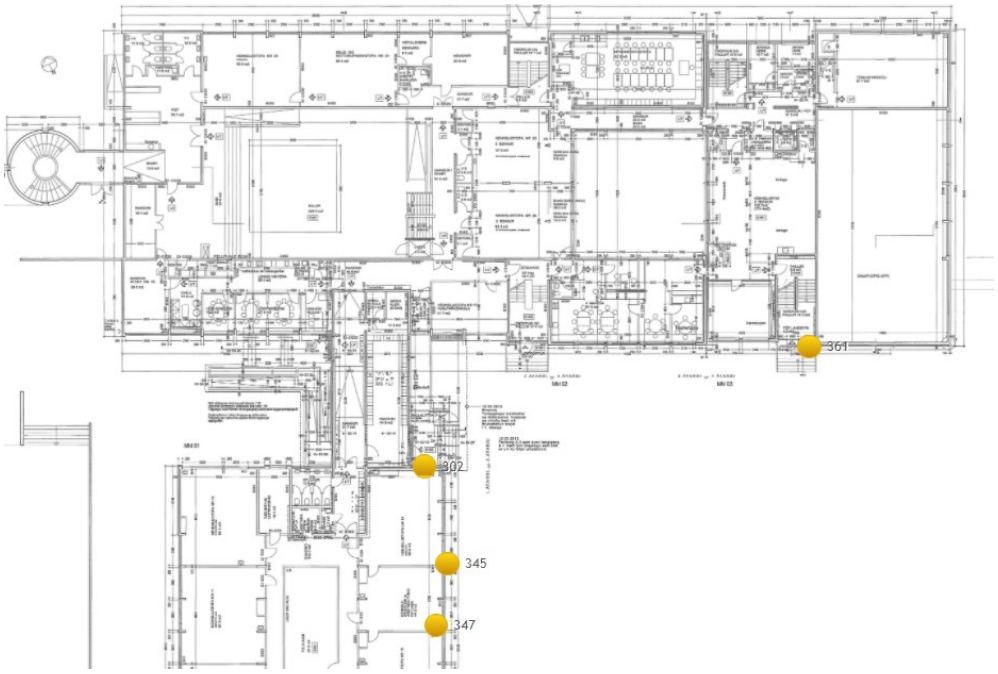
Skráning nr. 493: Þakrennu niðurfall lekur, er líklega að valda rakavandamálum innanhúss.

Við skoðun kom fram að starfsfólk upplifði óþægindi vegna rakavandamála í kennslustofum áfanga 4 og mikið er um veikindi. Mælt er með nánari rannsókn vega hugsanlegra mygluvandamála.

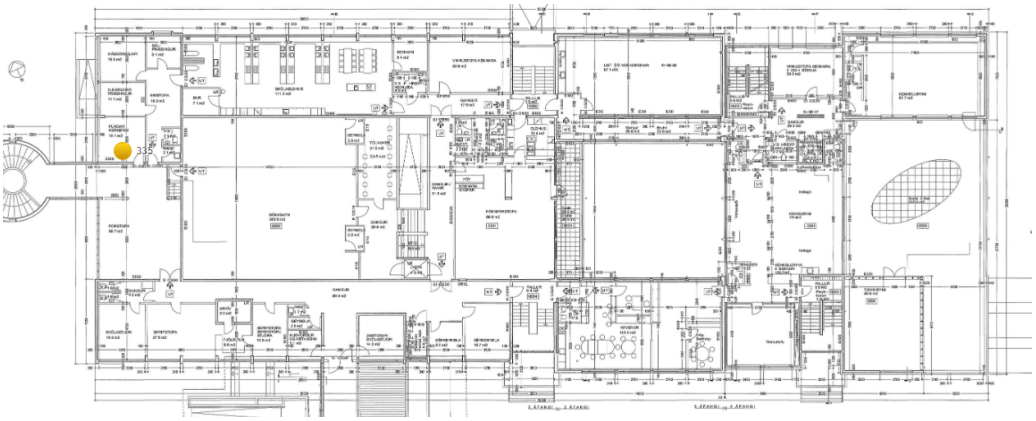


Mynd 1 Skráningar rakaskimunar í kjallara.

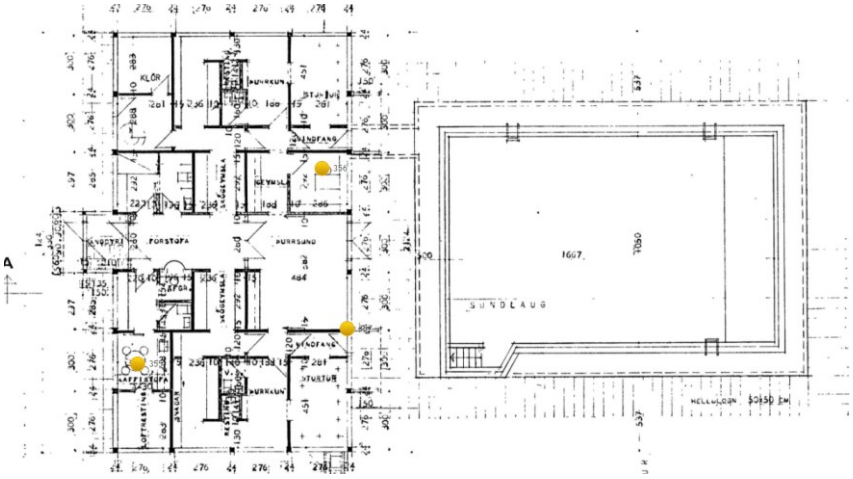
Rakaskimun



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.



Mynd 3 Skráning rakaskimunar á 2. hæð.



Mynd 4 Skráningar rakaskimunar í sundlaug.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Upplifun starfsfólks af loftgæðum innanhúss er að loftgæði eru heilt yfir fremur slæm í kennslustofum í áföngum 1 og 2, sérstaklega er talað um stofur 23,24,27 og 29.

Kennslustofur í áföngum 1 og 2 hafa, aðeins 2-3 opnanleg fög á einni hlið en innblástur er til staðar um gólfristar, var ekki virkt á skoðunardegi. Hægt er að trekkja í gegnum rými með því að opna fram á ganga. En loftun um opnanleg fög veldur mikilli kælingu í þegar kalt er í veðri og leiðir til óþægilegra hitasveiflna. Einnig er ekki hægt að tryggja jöfn loftskipti í rýmunum. Metið ófullnægjandi.

Vélræn loftræsting er í kennslustofum 3 og 4 áfanga, við skoðun mátti greina leguhljóð frá blásara samstæðu. Samstæða þarfnast yfirferðar.

Á bókasafni var innblástur lágt stilltur, mælt með að auka innloftun, en yfirfallsristar vantar á rýmið. Útloftun aðeins um hurðar.

Sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir greiningu og niðurstöðu stakra rýma þar sem gerðar voru athugasemdir við loftskipti

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

Lagt er til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil í kennslustofum áfanga 1 og 2. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu í þeim rýmum.



Ösp – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	30/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Ösp - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	11/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir orðnar mikið slitnar og farnar að láta verulega á sjá, höggvið er úr hurðum og körmum. Búnaður hurða einnig slitinn og virkar ekki lengur sem skildi. Mælt er með að endurnýja hurðir þar sem mest er slit og skemmdir, hugsanlega má nýta hluta hurða áfram. Innréttingar á deildum og eldhúsi eru nýlegar. Innréttingar þarf að lagfæra á salernum, t.a.m. eru komnar rakaskemmdir við spegla. Innréttingar við vaska eru einnig farnar að láta á sjá.

Yfirborð lofta og veggja: Veggi undir gluggum þarf að lagfæra og mála, þar sem eru göt eftir festingar eldri sólbekkja. Gera þarf við göt á veggjum í anddyri og á deild, sjá staðsetningar í skráningarskýrslu. Loftaklæðningar eru upprunalegar en almennt metnar í lagi. Í eldhúsi var milliveggur skemmdur eftir vatnsálag, þarfnast viðgerða við uppvask.

Gólfefni: Gólfdúkar slitnir og þarfnast lagfæringa næstu árum. Flísar eru orðnar slitnar í anddyri en metið í lagi til næstu ára en fer að koma að endurnýjun.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt ásættanleg í húsnæðinu, þó eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Mikill hljóðleki er milli rýma, þar sem milliveggir eru ekki nægilega hljóðeinangrandi og frágangur upp við loft leiðir mikið hljóð. Á þetta við um skólann í heild.
2. Hljóðísog í loftum er sæmilegt en notendur upplifa slæma hljóðvist og því er mælt með að gera mælingar á leikstofum til sjá hvernig ómtími er á tíðnisviðum 125 - 4000Hz og hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Þörf er á viðhaldsþrifum, ryk ofan á bitum og yfir seilingar hæð.

Salerni og votrými: Lagfæra þarf innréttingar við vaska, veggi þarf að mála. Starfsmannasalerni þarfnast lagfæringa.

Annað: Gluggar þarfnast viðgerða og málunar innanhúss, einnig þarf að yfirfara og endurnýja stormjárn og læsingar opnanlegra faga.

Starfsfólk upplifir mikla vöntun á rými til kennslu, t.a.m. vantar góða sérkennslu stofu.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Viðir glugga eru orðnir lélegir á nokkrum stöðum og þarfnast viðgerða/endurnýjunar, skipta þarf um 5x móðugler, sjá staðsetningar í skráningarskýrslu. Glerlistar hafa verið endurnýjaðir og eru í lagi. Aðallega þarf að lagfæra pósta sem skemmdir eru eftir raka. Málning glugga er almennt í lagi en yfirfara þarf kíttisþéttingar undir gluggum.

Utanhússklæðning: Málning og hraunað yfirborð steyptra veggja er almennt í sæmilegu lagi, en þarf að gera við vatnsbretti og hraun á útkragandi skjólveggjum. Múrviðgerðir og málun.

Þak: Þakjárn í lagi, en endurnýja þarf þakrennuniðurföll.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir hafa verið endurnýjaðar að hluta, en eftir er að ganga frá í kringum þær. Hurðirnar þarfnast viðhalds eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti.

Annað utanhúss: Rör stendur opið út úr gafli á austurhlið, þarf að kanna virkni, ef óvirkt þá loka.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Ekkert frávik var skráð við rakaskimun, en gluggar eru víða skemmdir eftir eldri leka. Einnig þarf að gera lagfæringar á millivegg í eldhúsi.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Notendur upplifa almennt sæmileg í húsnæðinu en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir eftir yfirferð skoðunarmanns:

1. Vélrænt útsog í miðrými var óvirkt við skoðun, þarf að gangsetja og auka hraða á útsogi, ef það er ekki nóg þarf afkastameira útsog. Þarf að gangsetja og stilla.
2. Þau salerni sem eru aðeins loftræst með opnanlegu fagi er hægt er að ná nægilegum loft skiptum. En ókostur við loftun um opnanleg fög á salernum er sá að ekki hægt að tryggja undirþrýsting í rýminu ásamt jöfnum loftskipum og ólykt kann því að leita í aðliggjandi rými, með tilheyrandi óþægindum.
3. Salerni sem eru staðsett eru í miðkjarna hússins hafa vélrænt loftræstikerfi, en kerfið var óvirkt á skoðunardegi. Salerni starfsmanna er án loftræstingar, þar þarf að koma fyrir útsogi.
4. Opnanleg fög eru á deildum til loftunar en eru aðeins á einni hlið þannig erfitt getur reynst að ná gegnumtrekk, opnunarflatarmál er nægilegt fyrir ásættanleg loftskipti.
5. Í vinnuaðstöðu kennara er aðeins eitt opnanlegt fag á einni hlið, þegar rýmið er lokað kann að reynast erfitt að uppfylla kröfum um jöfn lágmarks loftskipti. Einnig mikil hitagjöf frá tækjum í rýminu. Mælt er með að setja loftunarrist á vegg eða um hurð, þannig hægt sé að lofta betur.
6. Útsogskerfi yfir eldun var í lagi, innblástur var óvirkur.

Tillögur að aðgerðum:

Yfirfara og stilla núverandi kerfi sem voru óvirk á skoðunardegi.

Koma þarf fyrir vélrænu útsogi á salerni starfsmanna.

Gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil á a.m.k. tveimur deildum. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu í húsnæðinu.



Regnboginn – Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	14/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Regnboginn – Frístundaheimili
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	03/07/2020
Fulltrúi fasteignar:	Forstöðumaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir og karmar á göngum og inn á leikrými eru orðnar verulega slitnar og skemmdar. Mælt er með að endurnýja þær hurðir sem eru hvað verst farnar. Hluta hurða er hægt að nýta áfram, ef þær verða lagfærðar. Á framangreint við meirihluta hurða í húsnæðinu. Innréttingar í eldhúsi eru í lagi, en komin er skemmd í borðplötu á samskeytum og þarf að endurnýja plötur. Setbekkir í sal eru illa frágengnir, mælt er með að setja nýja sem passa betur fyrir rýmið. Aðrar fastar innréttingar eru metnar í lagi.

Yfirborð lofta og veggja: Gera þarf við veggi í anddyri á austur hlið og mála, einnig þarf að mála í sal og leikstofum. Loftaplötur eru verulega mikið skemmdar í sjónvarpsrými og þarf að endurnýja. Loft annarstaðar í húsinu í lagi.

Gólfefni: Gólfdúkar eru orðnir slitnir og þarfnast endurnýjunar í barna hluta (yngri börn). Komið er los á dúk í félagsmiðstöð þar sem poolborð er. Önnur gólf efni eru minna slitin og metin í lagi til næstu ára, en mælt með að hreinsa og bóna dúka.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt ásættanleg í húsnæðinu, þó eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Starfsfólk upplifir slæma hljóðvist í sal Í salnum eru báru gataplötur í loftum sem hafa góða hljóðísogs eiginleika, ekki var unt að meta hvort væri steinull á bakvið. En lagt er til að bæta við hljóðísogsflötum á veggi líka til að bæta hljóðvist.
2. Í herbergjum í frístundaheimili er einnig kvartað undan slæmri hljóðvist, þar eru loft án hljóðísogsflata, mælt er með að setja hljóðísogsfleka neðan í loft til að draga úr ómtíma.
3. Í sjónvarpsrými eru hljóðísogsplötur til staðar en hafa ekki nægilega góða hljóðgleypni, einnig verulega skemmdar, mælt er með endurnýjun á plötum. Lagt er til að setja upp 40mm hljóðísogsplötur yfir þær sem fyrir eru. Gæta þarf að aðlögun við ljós.
4. Rými í félagsmiðstöð og gangur eru án hljóðísogs í loftum, hljóðvist ófullnægjandi, mælt er með að setja hljóðísogsplötur í loft til að draga úr ómtíma.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Metin í lagi við skoðun.

Salerni og votrými: Almennt í lagi, innréttingar og salernisbúnaður.

Annað: Frá starfsfólki - Húsnæði þröngt miðað við fjölda barna og unglinga sem þar dvelja á degi hverjum. Laga þarf lúguna í herbergi við sal, best væri að skipta henni út og hafa ekki gler.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Gluggaviðir og gler almennt í lagi, 2x móðugler þarf að skipta um og gluggi á suðurhlið í leikstofu sem er verulega skemmdur eftir leka þarfnast endurnýjunar.

Utanhússklæðning: Yfirborð veggja og málun almennt í lagi, ekki þörf á viðhaldi á næstu árum.

Þak: Sjá má að komið er ryð í enda þakplatna þar sem ekki eru áfellur, þarf að hreinsa og mála. Einnig er komið að heilmála þakjárn, þakkanta og stafna. Lagfæra þarf þakrennu niðurföll sem eru ótengd.

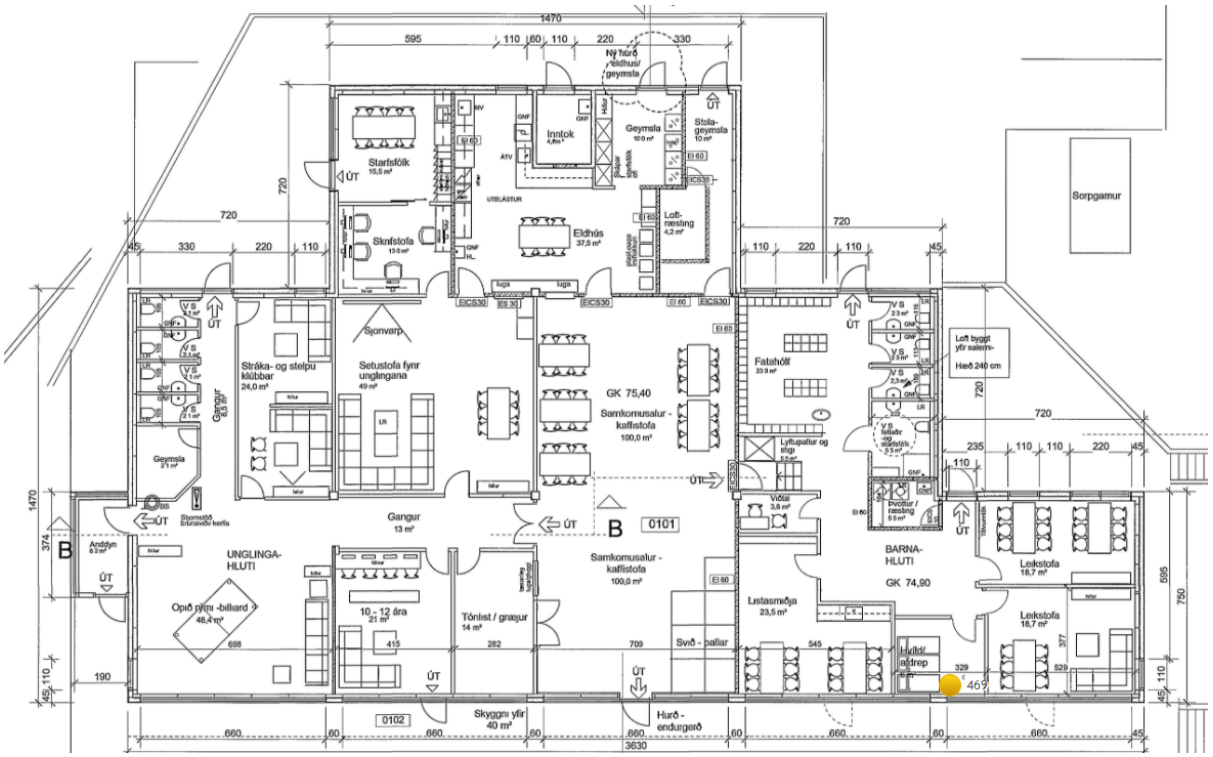
Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar slitnar. Hurðirnar þarfnast viðhalds, málunar og lagfæringa

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun:

Skráning nr. 469: Raki við vegg og gólf eftir leka frá ofni, endurnýja þarf ofn.



Mynd 1 Skráning rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Húsnæðið er loftræst með loftræstikerfum í rými félagsmiðstöðvar og opnanlegum fögum, en loftun er aðeins um opnanleg fög í frístund. Salerni hafa vélrænt útsog í húsnæðinu. Almennt upplifir starfsfólk slæm loftgæði í húsnæðinu og loftræsting oft í ólagi.

Starfsfólk upplifir slæm loftgæði í félagsmiðstöðvar hluta, sérstaklega í sjónvarps herbergi. Þar er alltaf mjög heitt og þungt loft í sjónvarpssal þó það sé kveikt á loftræstingu, að sögn starfsfólks. Innblástur var ekki virkur á skoðunardegi, ekki er útsog úr rýminu. Þegar hurðir eru lokaðar eru loftskipti verulega skert. Skoða þarf hitastillingar á kerfi og koma fyrir yfirfallsristum eða útsogi.

Í hluta frístundaheimilis eru opnanleg fög til staðar á leikstofum, opnunar flatarmál er nægilegt til ásættanlegra loftskipta. Hægt er að ná góðum loftgæðum með því að lofta út þegar rýmin eru ekki í notkun, með því að opna glugga og opna fram á gang. En það getur reynst erfitt þegar kalt er í veðri og þegar vindur er mjög hægur.

Mælt er með að þjónustuaðili yfirfari kerfi og stilli í samræmi við lýsingar starfsfólks.



Seljaborg – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	27/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Seljaborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	20/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir orðnar mjög slitnar og farnar að láta verulega á sjá, höggvið er úr hurðum og körmum. Húnar og læsingar skemmt eða ónýtt. Mælt er með að endurnýja hurðir þar sem mest er slit og skemmdir, hugsanlega má nýta hluta hurða áfram eftir málun og viðgerðir. Sólbekkir orðnir skemmdir og þarfnast endurnýjunar, á deild í miðhluta. Sjá nánar í skráningarskýrslu.

Yfirborð lofta og veggja: Mála þarf veggi á deildum þar sem skemmdir eru, t.a.m. við glugga á suðurhlið. Skemmdir eru í loftaklæðningu á gangi við miðrými, sem þarf að lagfæra.

Gólfefni: Flísar í fataklefum eru orðnar slitnar, sprungnar og fúgur farnar að losna. Þarf að lagfæra /endurnýja á næstu árum. Gólfdúkar eru víða orðnir mikið slitnir og þarfnast endurnýjunar, sjá nánar í skráningarskýrslu.

Hljóðvist: Starfsfólk upplifir almennt sæmilega hljóðvist í húsnæðinu, en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir eftir úttekt:

1. Mikill hljóðleki er milli rýma, þar sem milliveggir eru ekki nægilega hljóðeinangrandi og frágangur upp við loft leiðir mikið hljóð. Þetta á almennt við í húsnæðinu.
2. Hljóðísog í loftum er sæmilegt en notendur upplifa slæma hljóðvist og því er mælt með að gera mælingar á leikstofum til að meta hvort að ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz, samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir staðsetningar rýma.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi við skoðun.

Salerni og votrými: Skiptiaðstaða og salerni, ástand almennt sæmilegt en þarfnast lagfæringa.

Annað: Gluggar þarfnast málunar og lagfæringa að innan. Opnanleg fög glugga eru mörg óþétt, þarfnast yfirferðar og lagfæringa.

Starfsfólk finnur fyrir miklum gólfkulda í húsnæðinu, þarfnast nánari athugunar.

Sérkennslurými er illa hljóðeinangrað og loftgæði slæm, rými ætlað sem þurrherbergi á teikningu. Þarfnast breytinga til að geta nýst vel sem sérkennslustofa.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Viðir og málun glugga almennt í lagi, gler í lagi fyrir utan 2x móðugler sem þarf að skipta út á suðurhlið.

Utanhússklæðning: Múruð og máluð yfirborð eru í lagi. Timburklæðningar einnig í lagi.

Þak: Þakjárn metið í lagi og þarfnast ekki viðhalds á næstunni. Skoðað var yfir loftaplötur innanhúss og er rakasperra gömul álfólía með pappa, mælt með nánari skoðun á ástandi.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar slitnar og óþéttar. Hurðirnar þarfnast viðhalds eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti.

Áríðandi viðhald: Öryggi, flóttahurð er óþétt og stendur á sér, þarf að yfirfara.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

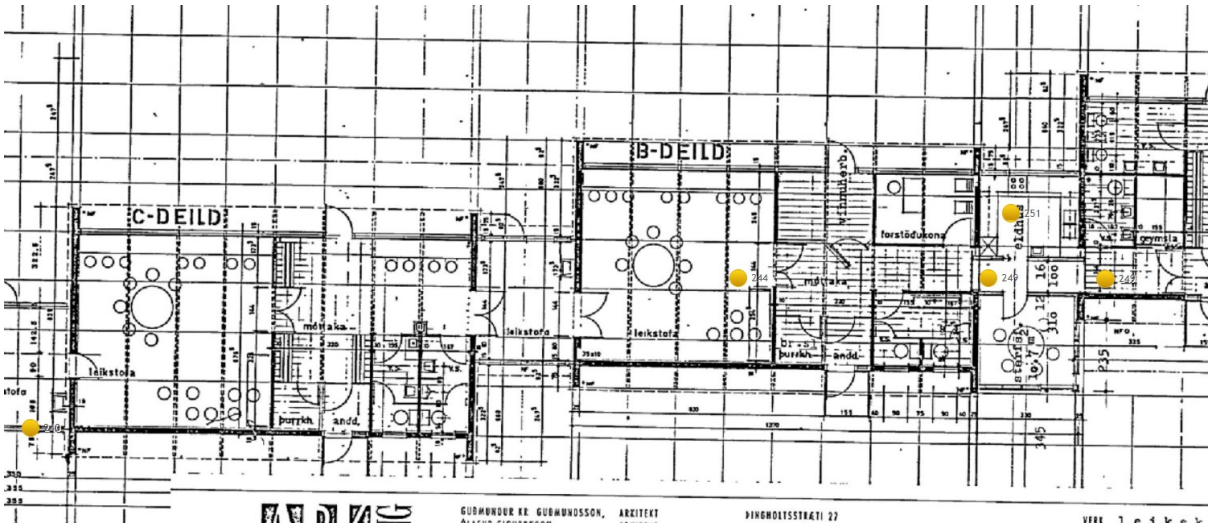
Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun:

Skráning nr. 240: Raki í útvegg, mæld hækkun, vart við loftleka. Var áður gluggi, þarf að pétta betur að utan. Komin er timburklæðning í stað glers í gluggann.

Skráning nr. 244: Merki eftir leka frá þaki, lak síðast 2019. Þarfnast skoðunar á þaki. Plötur skemmdar. Þarf einnig að skoða rakasperru, er gömul álfólía.

Skráning nr. 249: Raki í loftaplötum, rakamettað. Þarf að skoða sem fyrst. Eftir að leki hefur verð stöðvaður þarf að fjarlægja og hreinsa rakaskemmt byggingarefni.

Skráning nr. 251: Hefur lekið ítrekað, þarfnast skoðunar. Hugsanlega frá blásara á þaki. Skoða að ofan og opna loft við háf í eldhúsi.



Mynd 1 Staðsetningar skráninga rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Notendur upplifa almennt slæm loftgæði í húsnæðinu, gerðar eru eftirfarandi athugasemdir eftir yfirferð um húsnæðið:

1. Í húsnæðinu hefur verið sett upp loftræsikerfi til að anna deildum sem er óklárað.
2. Vinnurými starfsmanna er með einu litlu opnanlegu fagi og erfitt að anna jöfnum loftskiptum þar sem verður mikil kæling á vinnustöð við glugga.
3. Útbúin hefur verið leikstofa/kennslurými þar sem hvorki er opnanlegt fag né loftræsing, aðeins hægt að lofta um útihurð, sem veldur gólfkulda við loftun í köldum veðrum.
4. Á salernum yngstu deildar er aðeins opnanlegt fag til loftunar, annar ekki jöfnum loftskiptum, einnig ekki hægt að koma í veg fyrir að ólykt leiti í aðliggjandi rými. Mælt er með að hafa vélrænt útsog af salernum.
5. Opnanleg fög eru á deildum og opnunarflatarmál er nægilegt fyrir ásættanleg loftskipti. En starfsmenn upplifa þurrt loft á deild í miðrými.
6. Í eldhúsi er útsogskerfi í lagi og annar loftskiptum sem ætlast er til.

Niðurstaða:

Mikilvægt að tengja og stilla loftræsikerfi sem ekki var komið í notkun á skoðunardegi. (Sé því ekki lokið nú þegar)

Möguleikar til loftræstingar eru almennt viðunandi og ekki þörf á umfangsmiklum aðgerðum. Þó er mælt með að gera að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 -10 daga tímabil á deild í miðrými þar sem kvartað hefur verið um þurrt loft. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu.

Þegar loftun er um opnanleg fög þarf að hafa ákveðið verklag til loftræstingar, opna alla glugga og hurðir til að ná gegnum loftun eins og kostur er.



Seljakot – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	27/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Seljakot - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	27/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir orðnar slitnar og farnar að láta á sjá, þarfnast lagfæringa og málunar. Eldhúsinnrétting er orðin mikið slitin og þarfnast endurnýjunar á næstu árum. Skápar við starfsmanna aðstöðu eru orðnir mikið slitnir og þarf að endurnýja.

Yfirborð lofta og veggja: Mála þarf veggi á deildum þar sem skemmdir eru. Loftaplötur eru skemmdar á nokkrum stöðum og þarf að lagfæra. Sjá merkingar í skráningarskýrslu.

Gólfefni: Gólfdúkar eru víða orðnir mikið slitnir og þarfnast endurnýjunar, sjá nánar í skráningarskýrslu.

Hljóðvist: Þarf að bæta í húsnæðinu almennt á deildum. Þar sem eru gataplötur er hljóðvist ófullnægjandi, ekki nægileg hljóðdempun. Mælt með að setja hljóðísogsfleka til viðbótar í loft. Sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir staðsetningar.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi við skoðun.

Salerni og votrými: Metin í lagi.

Annað: Öryggi, anddyri nýtt sem sérkennsla. Vantar merkingu á flóttaleið ytri hurðar. Þarf að lagfæra.

Opnanleg fög glugga þarfnast yfirferðar og lagfæringa.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Viðir glugga og málun í lagi.

Utanhússklæðning: Timburklæðning farin að láta á sjá að neðan, algengt með þessa gerð klæðningar, mælt með að yfirfara þar sem borð eru hvað mest fúin og skipta út.

Þak: Þakjárn metið í lagi og þarfnast ekki viðhalds á næstunni. Lagfæra þarf skemmdar þakrennur á framhlið og garðhlið. Þakrennur eru orðnar ryðgaðar og þarf að endurnýja.

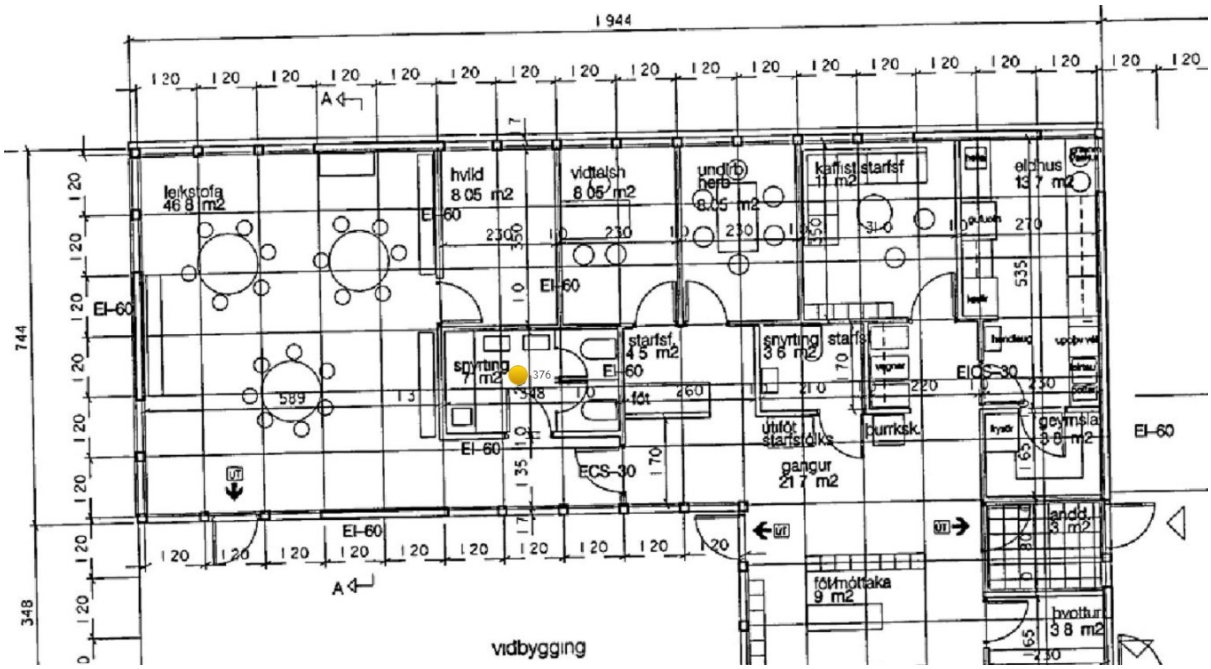
Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar slitnar, komin er fúi í botnstykki og almennt slit. Hurðirnar þarfnast viðhalds eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Aðeins ein skráning var gerð við rakaskimun:

Skráning nr. 376: Merki um leka frá þaki með loftræstiventli. Rör hefur sigið niður og lekið með því inn. Þarf að yfirfara utanhúss og ganga frá þéttingum.



Mynd 1 Staðsetningar skráningar rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Þar sem er vélrænt útsog er á salernum eru loftskipti í lagi.

Notendur upplifa almennt sæmileg loftgæði í húsnæðinu, gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Vinnurými starfsmanna er með einu litlu opnanlegu fagi og erfitt að anna jöfnum loftskiptum þar sem verður mikil kæling á vinnustöð við glugga.
2. Á kaffistofu starfsmanna er aðeins eitt lítið opnanlegt fag og getur loft orðið slæmt þegar margir eru í rýminu. Æskilegt væri að hafa einnig vélræna loftræstingu fyrir jafnari loftskipti.
3. Opnanleg fög eru á deildum til loftunar en eru aðeins á einni hlið þannig erfitt getur reynst að ná gegnumtrekk, opnunarflatarmál er nægilegt fyrir ásættanleg loftskipti.
4. Í eldhúsi er útsogskerfi sem er í lagi og annar loftskiptum sem ætlast er til. Útsog frá uppvaski mætti vera öflugra.

Niðurstaða:

Mögulegar til loftræstingar eru almennt viðunandi og ekki þörf á umfangsmiklum aðgerðum. Þó er mælt með að gera að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 -10 daga tímabil á einni deild til athugunar. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu.

Þegar loftun er um opnanleg fög þarf að hafa ákveðið verklag til loftræstingar, opna alla glugga og hurðir til að ná gegnum loftun eins og kostur er.



Seljaskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	15/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Seljaskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	10/06/2020
Fulltrúi fasteignar:	Skólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Á skoðunardegi voru framkvæmdir í gangi í hluta skólans eftir brunatjón, hús 8 og 9. Ekki voru gerðar úttektir á því svæði. Við skoðum var einnig farið yfir færanlegar kennslustofur, sem nýttar eru fyrir smíðakennslu.

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir í kennslustofum eru slitnar og þéttikantar eru orðnir lausir á meiri hluta hurða.

Innréttingar í verkgreinastofum eru orðnar mikið slitnar og skemmdar, mælt er með endurnýjun á næstu árum. Innréttingar í smíðastofu í færanlegu húsnæði eru metnar ónýtar. Innréttingar í heimilsfræðistofu eru farnar að láta á sjá en metnar í lagi. Aðrar fastar innréttingar eru metnar í lagi og þarfnast aðeins minniháttar tilfallandi viðhalds á næstu árum.

Yfirborð lofta og veggja: Komið er að málun veggja á nokkrum svæðum í skólanum. Svæði sem hafa verið uppgerð vegna bruna eru í lagi. Loftaklæðningar eru skemmdar eftir leka í húsum 2, 3 og 6. Þar sem eru blikk gataplötur í loftum er komin tæring og ryðlitur. Lagt er til að hreinsa upp og mála til að bæta ásýnd. Kerfisloft í matsal þarf að lagfæra og endurnýja skemmdar plötur.

Gólfefni: Dúkar í kennslustofum eru víðast hvar orðnir mikið slitnir, í skráningarskýrslu voru merkt inn þau rými sem mætti að setja í forgang.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt nokkuð góð í skólanum í heild. Starfsfólk gerir ekki athugasemdir við hljóðvist, nema í einu kennslurými. En skoðunarmaður gerir eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Í austur enda þar sem eru kennsluver upplifir starfsfólk og nemendur slæma hljóðvist. Lögun rýmis að gerir það að verkum að ómur best mikið um rýmið. Mælt er með að bæta við hljóðísogsflötum á veggi til að draga úr ómtíma. Einnig geta laus skilrúm með hljóðísogi hjálpað.
2. Í íþróttahúsi er langur ómtími, en gera þarf nánari mælingar til að meta hvort sé í lagi.
3. Hljóðvist er á mörkum þess að vera í lagi í matsal, þrátt fyrir góðar loftaplötur.

Lagt er til að gera mælingar í matsal og íþróttasal til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Þörf er á heildarþrifum að framkvæmdum loknum.

Salerni og votrými: Upprunalegir salerniskjarnar eru allir komnir á endurnýjunartíma, básar eru opnir, innréttingar við vaska eru farnir að láta mikið á sjá. Hreinlætistæki einnig komin á endurnýjun. Mælt er með að setja upp lokaða básа, upphengd salerni, handþurrkblásara og snertifrí blöndunartæki.

Annað: Frá starfsfólki – Of mikill nemendafjöldi í nýjustu hlutum skólans, er ekki hugsaður fyrir svo marga nemendur, kennt á göngum. Aðstaða smíðakennslu með öllu ófullnægjandi, ítrekaðar athugasemdir frá heilbrigðis- og brunaeftirliti.

Frá skoðunarmanni: Smíðastofa í færanlegum stofum er ekki æskileg til smíðakennslu, kennari hefur ekki góða yfirsýn vegna hólfunar á rýmum og þrengsla. Hljóðvist, loftgæði og ástand innanhúss almennt ekki í lagi.

Ástandslýsing - almennt

Utanhúss

Gluggar: Ástand glugga í inngörðum er slæmt, fúi í viðum, þarf að mála og gera við. Endurnýja þarf gler í inngörðum. Gluggar á norðurhlið hafa fengið viðhald nýlega, en verður seint talið til vandaðra vinnubragða og þarf að lagfæra marga glugga á hliðinni og mála. Gluggar á suðurhlið þarfnast málningar og minniháttar lagfæringa.

Utanhússklæðning: Húsið er málað að utan og er ástand málningar sæmilegt en lagt til að mála hluta þar sem eru skemmdir og veggjakrot.

Þak: Þakjárn almennt í lagi, en viðskoðun á gangi sem var undir framkvæmdum mátti sjá að burðarbitar á göngum milli húsa höfðu afar litla ásetu og of langt bil á milli bita. Við endurnýjun eftir bruna mátti sjá afleiðingar af ófullnægjandi loftun þaksins. Mælt er með að kanna loftun og uppbyggingu burðarvirkis þaka í hinum göngunum.

Inngangar og hurðir: Nánast allar tvöfaldar inngangshurðir eru orðnar verulega slitnar og óþéttar. Mælt er með að lagfæra hurðir þar sem hægt er, en þar sem skemmdir eru miklar og brotið úr viðum er mælt með endurnýjun.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 393: Merki eftir leka, búið að þétta að utan og er að þorna. Þarf að lagfæra að innan þegar orðið þurrt.

Skráning nr. 396: Merki eftir leka í þaki, lekur við frost/þíðu veður. Þarf að skoða nánar inn í þakvirki.

Skráning nr. 398: Merki eftir leka í loftaklæðningu þarfnast nánari skoðunar. Þar sem umfangsmikil merki eru.

Skráning nr. 393: Merki eftir leka frá þaki, þarfnast skoðunar inn í þakvirki.

Skráning nr. 401: Raki undir plötu, hefur verið mælt og skoðað. Þarfnast eftirfylgni.

Skráning nr. 403: Raki í útveggjum, þekkt raka vandamál í þaki kom í ljós við bruna að sögn skólastjóra. Mælt raki en mældist lítil hækkun. Þarf að skoða nánar, opna í útvegg.

Skráning nr. 406: Merki eftir leka, ryð í plötum. Þarfnast nánari skoðunar ofan kerfislofts.

Skráning nr. 411: Merki eftir leka frá þaki, þarfnast skoðunar. Einnig laga plötur sem skemmdar eru.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Upplifun starfsfólks af loftgæðum innanhúss er að loftgæði eru heilt yfir tæplega ásættanleg en nefnt er að loftræstikerfi virðist virka illa.

Við yfirferð um húsnæðið mátti sjá að stýriristar eru lokaðar og eða stýriblöð lítið opin á innblástursstokkum. Það dregur talsvert úr loftskiptum, mælt er með að opna stýriblöð alveg.

Kennslustofur eru loftræstar með vélrænum innblæstri og útloftun er um opnanleg fög. Innblástur var tæplega nægjanlegur á skoðunardegi og erfitt að framkvæma nákvæmar mælingar þar sem víða hafði verð átt við stýriblöð og sumstaðar var mikill innblástur og lítill sem enginn á öðrum svæðum.

Mælt er með að yfirfara og loftmagnstilla kerfi í húsnæðinu í heild þegar framkvæmdum er lokið. Eftir að yfirferð og endurstillingu er lokið er mælt með að framkvæma loftgæðamælingar í kennslustofum og rýmum þar sem er löng viðvera að jafnaði. En líkur eru á að gera þurfi breytingar og viðbætur á loftræstikerfum þar sem að nemendur eru fleiri en skólinn er ætlaður fyrir.



Stóra Holt – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	08/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Stóra Holt - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	06/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir almennt orðnar slitnar og farnar að láta verulega á sjá. Hurðir á göngum og inn á deildir sem eru hvað verst farnar þarf að endurnýja, hluta hurða er hægt að nýta áfram, en mælt með að mála karma. Innréttingar almennt orðnar slitnar og þarfnast viðhalds.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir heilt yfir í lagi, en gera þarf við loftaklæðningar þar sem hafa verið gömul ljós og staðir þar sem hefur lekið.

Gólfefni: Gólfefni eru víða orðin slitin, en hvað mest á göngum og í fataklefum. Þarfnast endurnýjunar þar sem mest er slit. Annað þarf að endurnýja á næstu 5 árum.

Hljóðvist: Hljóðvist er slæm í húsnæðinu, gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Notendur upplifa slæma hljóðvist á sal og á öllum deildum barna, enda engar hljóðísogsplötur til staðar í loftum.
2. Setja þarf upp hljóðísogsfleka neðan í núverandi loft á öllum deildum og sal. Núverandi hljóðvist er ófullnægjandi.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Í lagi á skoðunardegi.

Salerni og votrými: Ískrar mikið í gólfi á starfsmanna salerni, einnig þarf að skoða skólpstamma. Innréttingar á salerni deilda slitnar og þarfnast viðhalds, sérstaklega á Bakka.

Annað: Geymsluskúr á lóð er illa farinn og þarfnast umtalsverðra endurbóta, ekki hluti af skoðun en tekið fram af starfsmönnum. Tilheyrir viðhaldi á lóð.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Gluggar í sæmilegu ástandi en þarf að skipta um 3x móðugler. Þar sem eru opnanlegir hlerar á bakvið rimla þarf að lagfæra net og hlera. Málning er farin að flagna af glerlistum og þarf að mála.

Utanhússklæðning: Timburklæðning, ástand viða er heilt yfir í lagi, Mála þarf alla timburpalla og tröppur.

Þak: Þakjárn í lagi, en vart hefur verið við leka sem þarf að lagfæra, sjá nánar í kafla um rakaskimun.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar verulega slitnar. Hurðirnar þarfnast viðhalds eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti. Mælt er með að endurnýja allar sem á eftir að endurnýja næstu 2 árum.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun:

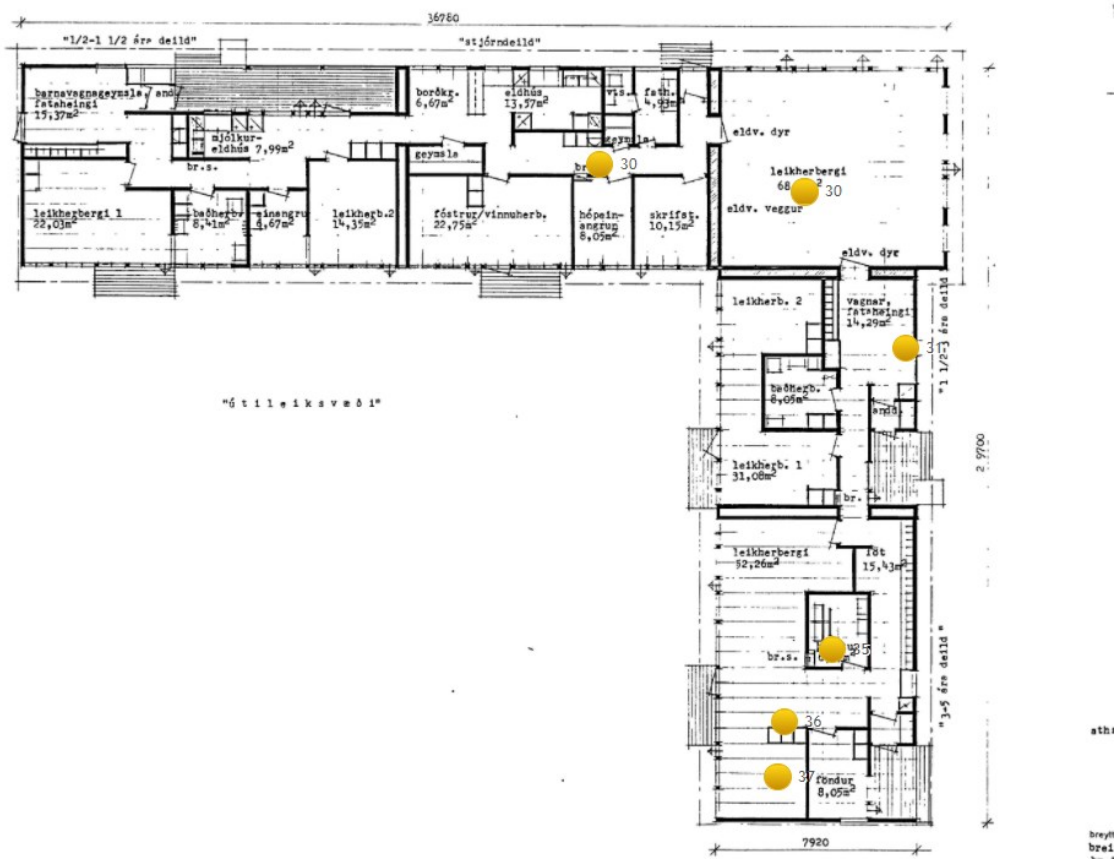
Skráning nr. 30: Merki eftir leka, þarf að skoða nánar á bakvið loftaklæðningu.

Skráning nr. 31: Merki eftir leka, þarf að skoða nánar á bakvið loftaklæðningu.

Skráning nr. 35: Merki um raka í millivegg við vask. Þarf að taka og endurnýja vaskaskáp og laga í vegg.

Skráning nr. 36: Merki eftir leka, þarfnast nánari skoðunar. Mældist ekki hækkun á raka.

Skráning nr. 37: Merki eftir leka, þarfnast nánari skoðunar. Mældist ekki hækkun á raka.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Notendur upplifa að jafnaði slæm loftgæði á deildum og sal. Opnanleg fög eru á deildum til loftunar en eru aðeins á einni hlið þannig erfitt getur reynst að ná gegnumtrekk.

Í eldhúsi er útsog frá eldun ekki nægilegt, mikill hávaði var frá útsogi en virkni útsogs var lítil. Þarfnast skoðunar þjónustuaðila.

Vélrænt útsog er á salernum sem annar loftskiptum illa þar sem það er of afkasta lítið og ekki opnanleg fög.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

1. Setja þarf upp öflugra útsog frá salernum.
2. Lagt er til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil á deildum og sal. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu í húsnæðinu.



Suðurborg – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	30/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Suðurborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	12/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - Suðurborg

Um tvær byggingar er að ræða, Suðurborg leikskóli ásamt litlu húsi á lóð sem er einnig hluti af skólanum. Ástandslýsing er gerð almennt fyrir bæði húsin, en þar sem er munur á ástandi er það tilgreint sérstaklega. Ástand og forgangsröðun viðhalds má sjá nánar í skoðunarskýrslu í viðauka.

Innanhúss – Leikskóli

Innréttingar og hurðir: Hurðir orðnar mjög slitnar og farnar að láta verulega á sjá, höggvið er úr hurðum og körmum. Húnar og læsingar skemmt eða ónýtt. Mælt er með að endurnýja hurðir þar sem mest er slit og skemmdir, hugsanlega má nýta hluta hurða áfram. Tréverk kringum hurðir er einnig víða orðið höggvið og rispað, þarfnast viðhalds. Eldhúsinnrétting er orðin slitin og þarfnast endurnýjunar.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir þarf að mála í einstaka rými, en hefur almennt vel sinnt á sl. árum. Loftaklæðningar eru almennt í lagi, þarf að endurnýja þar sem skemmdir eru eftir gamla leka. Á einnig við um litla húsið á lóðinni.

Gólfefni: Gólfdúkar eru mikið til upprunalegir og orðnir slitnir, sjá skráningarskýrslu fyrir rými sem þarf að endurnýja. Flísar eru einnig farnar að láta á sjá í fataklefum og salernum, víða sprungur og farið að höggvast úr. Þarfnast endurnýjunar.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt ásættanleg í húsnæðinu, þó eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Högghljóð berast milli hæða, má bæta með undirlagi á gólf á 2.hæð.
2. Hljóðísog vantar í eldhús, undirbúningsherbergi og kaffistofustarfsmanna.

Mælt er með að gera mælingar í framangreindum rýmum til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir staðsetningar rýma.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi, en gólfþrifum ábótavant, en hefur verið sinnt.

Salerni og votrými: Almennt í lagi, innréttingar og salernisbúnaður.

Annað: Öryggi, ljósvist ábótavant að sögn starfsfólks. Ljós erfið í notkun og truflandi blikk. Öryggi, björgunar op fast, sjá staðsetningu í skráningarskýrslu.

Utanhúss – Leikskóli

Gluggar: Suðurborg – Gluggar þarfnast viðhalds, skipta um u.þ.b. 10x móðugler og lagfæringar á gluggaviðum. Glugga þarf einnig að mála á húsinu í heild á næstu 4-5 árum.

Litla hús – Gluggar eru mikið veðraðir og illa farnir á suðurhlið, gera þarf við gluggaviði og opnanleg fög. Einnig þarf að skipta um móðugler. Mála þarf alla glugga og tréverk á húsinu.

Utanhússklæðning: Suðurborg. yfirborð gafla er illa farið einkum útkragandi steypufletir. Þarfnast umtalsverðra múrviðgerða og málunar. Mælt er með að klæða gafla með loftræstri álklæðningu, til að lágmarka viðhald til framtíðar. Litla hús – Húsið þarfnast múrviðgerða og málunar í heild

Þak: Þak almennt í lagi á báðum húsum.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar slitnar í báðum húsum og óþéttar. Hurðirnar þarfnast yfirferðar á þéttingum og búnaði. Ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti er mælt með endurnýjun þeirra hurða.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun:

Skráning nr. 95: Raki í útveggjum, þarf að skoða nánar utanhúss, kemur líklega með sprungu að utan. Þarf að laga gólfdúk.

Skráning nr. 96: Merki eftir leka frá glugga þarf að skoða þéttingar utanhúss.

Skráning nr. 97: Merki eftir leka frá þaki þarf að opna og skoða utanhúss. Við viðbyggingu.

Skráning nr. 99: Vart við leka frá þaki. Engin merki sjáanleg. Þarf að skoða fyrr ofan loftaklæðningu.

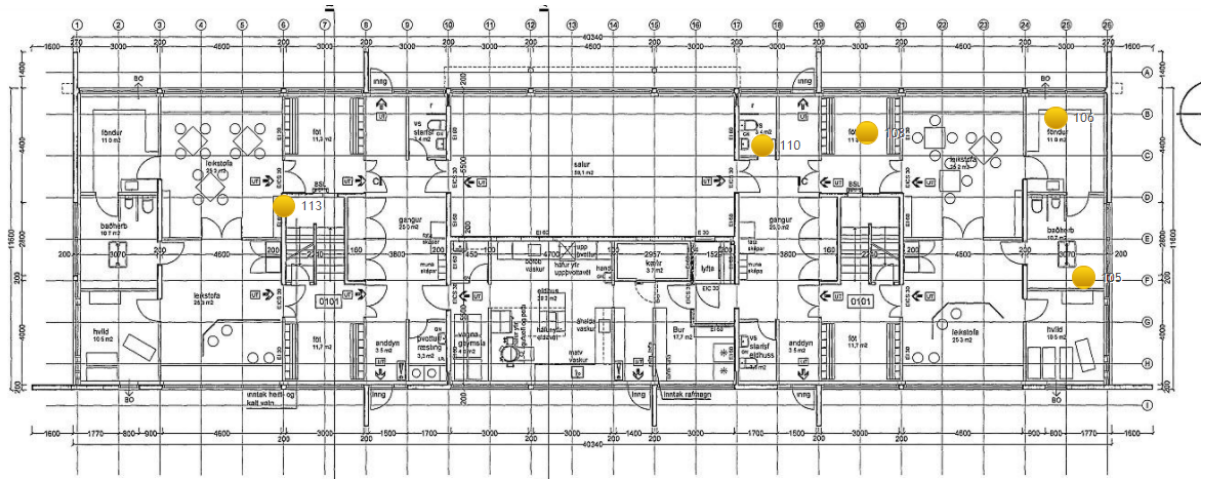
Skráning nr. 105: Vart við leka frá þaki, þarf að opna og skoða það lak í vetur. (2020). Opna í loft og svo að utan.

Skráning nr. 106: Raki í útveggjum, kemur frá glugga þarf að opna og endurþétta að utan.

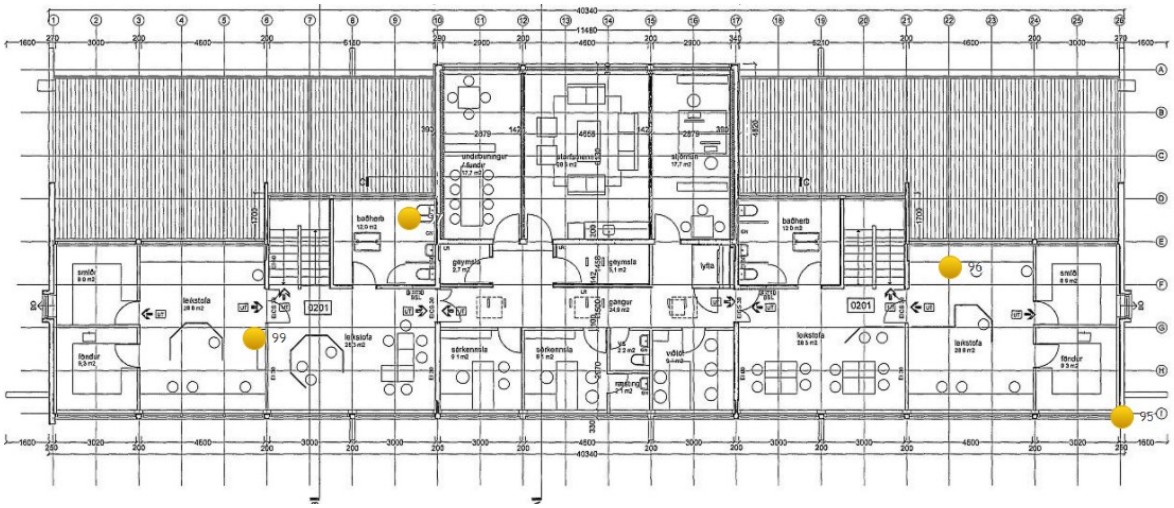
Skráning nr. 108: Vart við leka frá þaki. Engin merki sjáanleg i lofti, aðeins taumar á vegg. Skoða nánar utanhúss og opna í loft að innanhúss.

Skráning nr. 110: Raki í innivegg og gólfi aðlægt baðherbergi. Þarf að skoða nánar, líklega opna í vegg og kanna lagnir.

Skráning nr. 113: Merki eftir leka frá þaki, þarf að skoða undir klæðningu í lofti og á þaki.



Mynd 1 Staðsetning skráninga vegna rakaskimunar, 1. hæð, Suðurborg.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 2.hæð, Suðurborg.

Í minna húsi á lóð var að sjá gamla leka frá þaki og þakgluggum, þarfnast nánari skoðunar. Ekki vitað til þess að leki ennþá. Var ekki merkt á teikningu í skráningarskýrslu þar sem teikningar voru ekki tiltækar við skoðun.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt um opnanleg fög á deildum og starfmannarými. Vélrænt útsog er af salernum sem staðsett eru í miðju húsanna. Notendur upplifa loftgæði almennt í lagi í húsnæðinu, með nokkrum undantekningum. Við skoðun voru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

Opnanleg fög eru til loftunar á deildum og í sal á 1. hæð en eru aðeins á einni hlið þannig erfitt getur reynst að ná gegnumtrekk, opnunarflatarmál er nægilegt fyrir ásættanleg loftskipti. Notendur upplifa oftar slæm loftgæði á deildum við suðurhlið.

Salerni eru aðeins loftæst um glugga þar sem þau liggja að útvegg, betra væri að hafa vélræna loftræsingu til að tryggja jöfn loftskipti og undirþrýsting í rýminu þannig að ólykt leiti ekki í aðliggjandi rými með tilheyrandi óþægindum. Á 2. hæð eru fremur lítil opnanleg fög miðað við stærð salerna.

Undirbúnings og vinnuaðstaða starfsmanna er með einu opnanlegu fagi og erfitt að anna jöfnum loftskiptum, starfsmenn upplifa slæm loftgæði í rýminu að jafnaði vegna hita.

Á kaffistofu starfsmanna er aðeins eitt lítið opnanlegt fag og getur loft orðið slæmt þegar margir eru í rýminu. Starfsmenn upplifa slæm loftgæði að jafnaði vegna hita á álagstímum. Æskilegt væri að hafa einnig vélræna loftræstingu fyrir jafnari loftskipti.

Í eldhúsi er útsogskerfi sem er í lagi og annar loftskiptum sem ætlast er til.

<u>Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum</u>:

Lagt er til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil í deildum á 1. hæð, kaffistofu starfsmanna og undirbúningsrými. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu í húsnæðinu.



Árbæjarskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	14/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Árbæjarskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	18/05/2020 og 30/10/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður fasteigna

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Gerðar voru 51 skráning við yfirferð um húsnæðið. Ástandslýsingar og niðurstöður eru settar fram almennt fyrir hvert skoðunaratriði. Skólanum er skipt upp í fimm álmur og þar sem ástandslýsing á ekki við almennt er það tekið sérstaklega fram.

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: C álma: hurðir orðnar mjög slitnar og þarfnast endurnýjunar á næstu árum. Hurðir í álmum A,B, D,E og F eru metnar í lagi til næstu ára, einstaka hurð þarfnast viðgerða og lagfæringa. Hurðir í íþróttahúsi eru farnar að láta á sjá en metnar í lagi.

Fastar innréttingar eru almennt í lagi í skólanum í heild, en þarfnast minni háttar tilfallandi viðhalds sem fylgir hefðbundinni notkun.

Stigahandrið í D – álmu er orðið verulega slitið, þar sem lakk er farið af og höggskemmdir, þarfnast uppgerðar.

Fatahengi og bekkir í búningslefa eru farin að láta á sjá, lagt er til að slípa upp þar sem eru höggskemmdir að lakka að nýju. Ekki er talin þörf á að endurnýja tréverkið.

Yfirborð lofta og veggja. D – Álma: Endurnýja þarf skemmdar loftaklæðningar á 2. hæð og í miðrými. F – álma, skemmdir í loftaklæðningu við lyftu.

Málun veggja er að mestu leyti í lagi, en þar sem að skólinn er stór er mælt með að mála a.m.k. 150-200fm af veggflötum á hverju ári, til að viðhalda ásættanlegri tíðni endurnýjunar.

Dæmi um líftíma málunar innveggja:

- Gangar og umferðarrými: 1-3 ár.
- Kennslustofur: 3-5 ár.
- Skrifstofurými: 5-7 ár.
- Geymslur og tæknirými: 10-20 ár.

Framangreint er aðeins til viðmiðunar og einstaka rými kunna að hafa skemmri eða lengri líftíma.

Gólfefni: Við yfirferð og mat á gólfefnum mátti sjá að gólfdúkar eru víða orðnir slitnir, en við skoðun voru aðeins merkt inn þau rými sem þyrftu að vera í forgangi fyrir endurnýjun. Í íþróttahúsi þarf að endurnýja dúk á gangi. En það er mat skoðunarmanns að endurnýja þarf megnið af gólfdúkum í álmum A, B, D og E á næstu 5-7 árum, þar sem hefur ekki verið endurnýjað nú þegar.

Hljóðvist: Hljóðvist skólans er almennt sæmileg, en ástand er misjafnt milli álma og gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

Í vinnuaðstöðu kennara er hljóðvist ófullnægjandi fyrir flokk C samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Starfsfólk upplifir slæma hljóðvist, þ.e. óþæglegan klið. Til staðar eru kerfisloft með góðu hljóðísogi, einnig hefur starfsfólk sett upp hljóðdempandi lausnir á vegg að hluta, sem dempa afar lítið. Lagt er til að setja upp skilrúm með hljóðísogi eða hljóðísogsplötur á veggi. Gera þarf nánari athuganir fyrir ákvörðun um magn hljóðísogs klæðningar á veggi.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ræsting er almennt til fyrirmyndar í húsnæðinu við skoðun og hefur verið mjög vel sinnt.

Salerni og votrými: Salerni í kennslustofum A álmu þarf að endurnýja öll sem hafa ekki verið endurnýjuð nú þegar. Á starfsmannasalerni við skrifstofur er mælt með að setja upp lokaða salernisbása og endurnýja hreinlætistæki. Mælt er með að setja upphengd salerni, handþurrkblásara og snertilaus blöndunartæki.

Í íþróttahúsi þarf að endurnýja flísar á gólfum sturtuklefa, reynt hefur verið að hreinsa kísil á veggjum en ekki borið árangur að sögn umsjónarmanns. Lagt er til að reyna iðnaðarþrif áður en er farið í að rífa og endurnýja flísalögn.

Annað: Yfirfara þarf öll opnanleg fög skólans að innan, þar sem víða eru skemmdar krækjur og stormjárn. Einnig þarf að gera við og mála opnanleg fög að innan víða.

Utanhúss

Gluggar: Skipta þarf um mikið af gleri í skólanum þar sem talin voru yfir 50x móðugler við úttekt. Sem gefur til kynna að gler er komið á endurnýjun.

- A – álma: Viðir og málun glugga í lagi að mestu, en talsvert um móðugler.
- B – álma: Viðir í lagi, en þarfnast málunar í inngarði og hlið á 2.hæð sem snýr að C álmu.
- C – álma: Viðir í lagi að mestu en þarfnast málunar í inngarði og á þaki, en talsvert um móðugler.
- D, E, – álma: Mikið um móðugler og gluggar þarfnast málunar.
- F – álma: Mikið um móðugler, en málun í lagi að mestu, farið að flagna af botnlistum.

Utanhússklæðning: Utanhússklæðning er almennt í lagi á húsnæðinu í heild, en þarfnast minniáttar lagfæringa þar sem er veggjakrot og skemmdir.

Þak: Þak var skoðað að ofan verðu með dróna. Á A – álmu er komin tæring í þakplötur og neglingu. Skipta þarf út plötum við loftræstiblásara, mælt er með að yfirfara neglingu, hreinsa og stoppa ryð. Í E – álmu hefur orðið vart við leka frá þaki, sjá nánar í kafla um rakaskimun. Hatta vantar á loftunartúður á þaki íþróttahúss, mikilvægt að loka svo rigni ekki ofan í þakið. Aðrir þakhlutar metnir í lagi.

Inngangar og hurðir: Hurðir í aðalinngangi, eru orðnar verulega slitnar og óþéttar, mælt er með endurnýjun. Hið sama á við um inngang norður hliðar þar sem eru nýrri hurðir, en eru farnar að láta verulega sjá á. Hurð í inngangi á suður hlið er í afar slæmu ástandi og þarf að endurnýja.

Inngangar á vestur hlið eru með upprunalegum hurðum og eru slitnar. Lagt er til að lagfæra þær. Flísar fyrir framan innganga á vestur hlið þarf að endurnýja, eru ónýtar. t.a.m. við vörumóttöku.

Áríðandi viðhald:

1. Sjá skráningar rakaskimunar.
2. Hatta vantar á loftunartúður á þaki íþróttahúss, mikilvægt að loka svo rigni ekki ofan í þakið.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 66: Raki í útveggjum, mæld hækkun þarf að skoða nánar utanhúss, opna í vegg til að meta ástand.

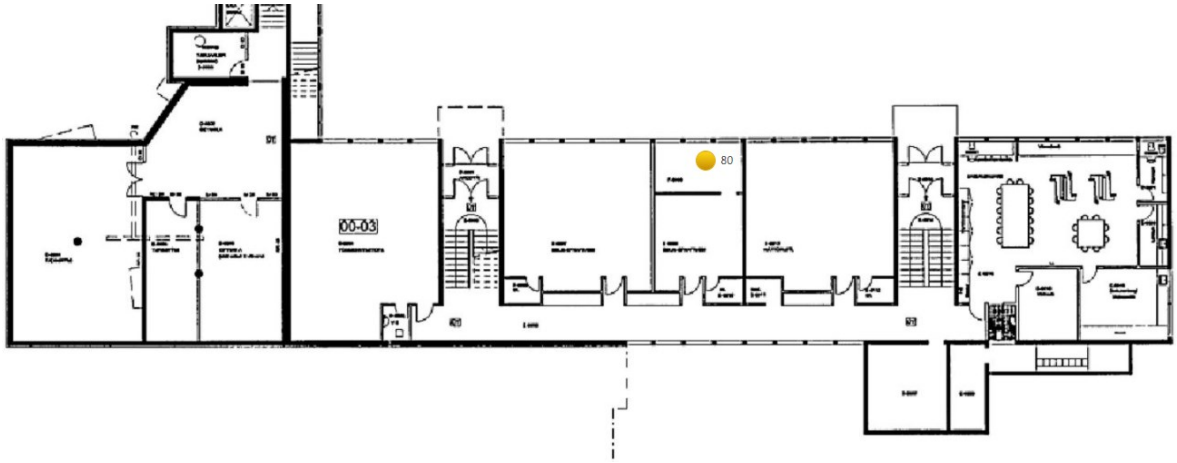
Skráning nr. 67: Raki í útveggjum, mæld lítil hækkun. Þarf að skoða nánar utanhúss, opna í vegg til að meta ástand.

Skráning nr. 76: Merki eftir leka frá þaki sjást þarf að skoða nánar uppá þak og lofti. Einnig við glugga, þar sem vantar þakrennur utanhúss.

Skráning nr. 77: Raki í útveggjum og þung lykt. Mæld mikil hækkun við glugga. Þarf að opna og skoða utanhúss.

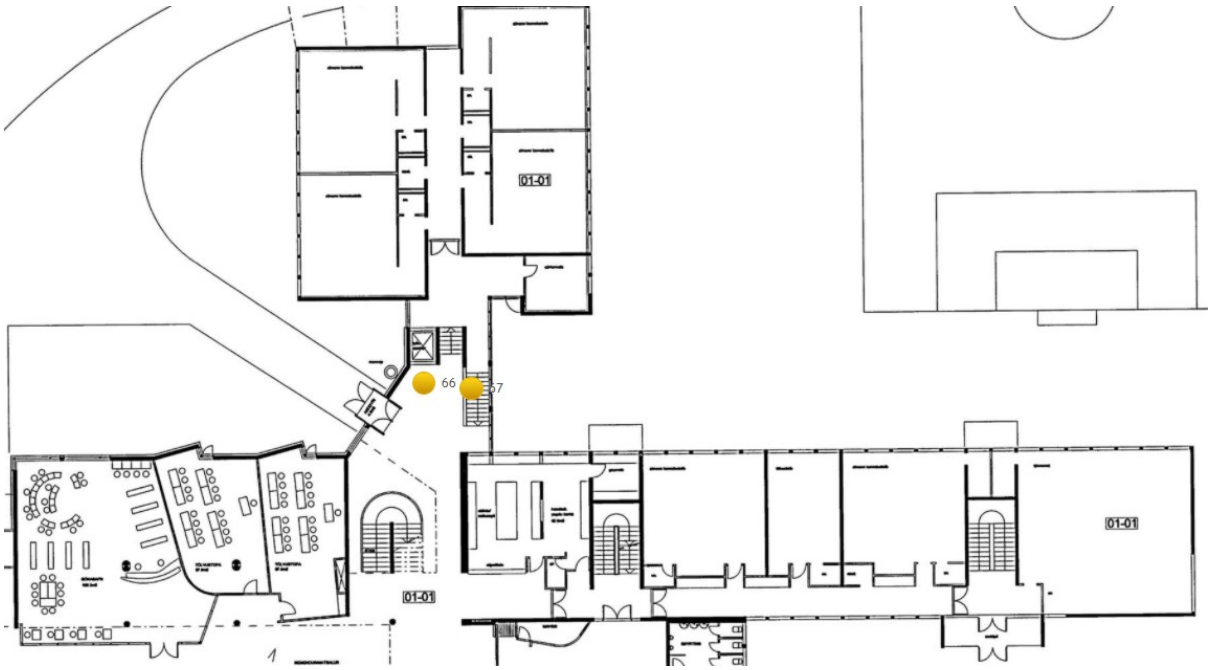
Skráning nr. 80: Merki eftir leka þarf að taka niður plötur og skoða þéttingu að innan.

Skráning nr. 363: Merki um raka og mæld hækkun. Þarf að skoða og yfirfara þéttingar glugga utanhúss.

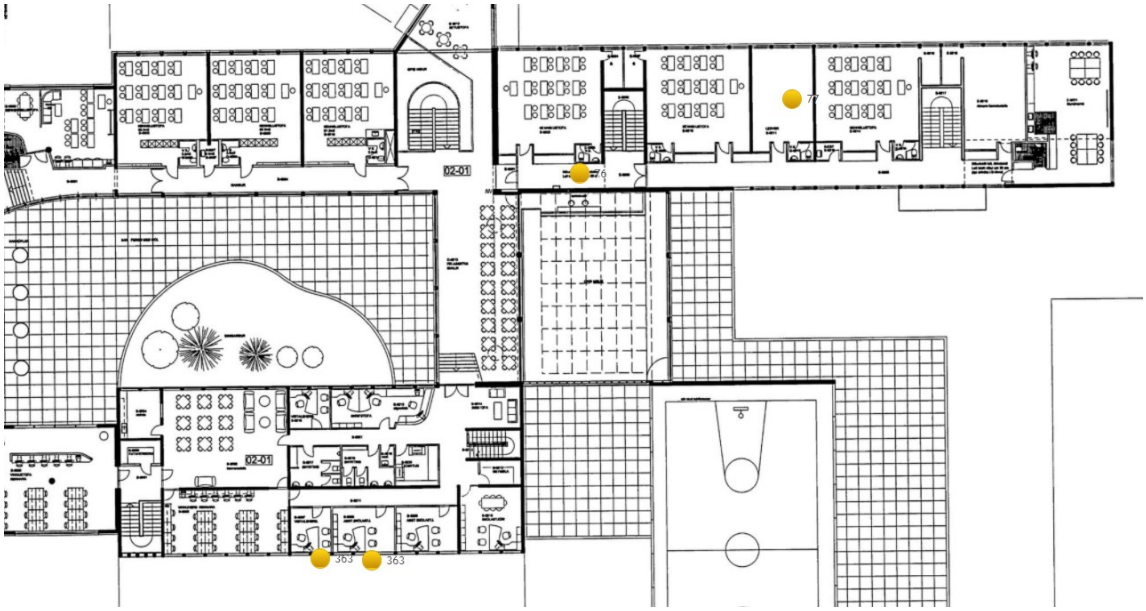


Mynd 1 Skráningar rakaskimunar í kjallara.

Rakaskimun frh.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.



Mynd 3 Skráningar rakaskimunar á 2.hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Eftir yfirferð um húsnæðið, viðtal við starfsfólk og úttekt á loftræstingu rýma eru helstu athugasemdir eftirfarandi:

Í viðtali kom fram að starfsfólk að upplifir almennt slæm loftgæði í álmum A, E álmum. Þá er talað um loftleysi og hita, sérstaklega þegar sólarálag er. Til að mynda er A álma án vélrænnar loftræstingar í kennslustofum. Einnig er minnst á slæm loftgæði í stökum rýmum í B, C og F álmu.

1. A og E álma: Engin vélræn loftræsing til staðar í stofum á 1. og 2. hæðinni, aðeins 2 opnanleg fög, sem eru í góðri stærð. En ekki hægt að tryggja jöfn loftskipti.
2. F – álma: Loftskipti ekki fullnægjandi, lítil vélrænn innblástur á skoðunardegi, útloftun aðeins um björgunar op. Mælt með að auka innblástur á álagstímum.
3. Í vinnuaðstöðu kennara er ekki vélrænt útsog, aðeins opnanleg fög til loftræstingar. Hægt er að lofta rýmið nægilega með því að lofta í gegn milli glugga hliða. Slíkt hefur þó í för með sér að kæling verður í rýminu og ójafnt hitastig.

Lagt er til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5-10 kennsludaga í framangreindum stöðum en nægilegt er að mæla í 1-2 kennslustofum í hverri álmu.

Loftræstingu í anddyri sundlaugar þarf að auka þar sem mikil raki er í rýminu.

Í kennslustofu sem nýtt er fyrir danskennslu þarf aukna loftræstingu. Til staðar eru 3 opnanleg fög en erfitt er að ná gegnum trekk nema að opna fram á gang, sem getur valdið truflun. Mælt með að koma fyrir útsogsblásara til að auka loftskipti.

Fyrir forgangsröðun greiningar á stökum rýmum og staðsetningar innan skólans, sjá skráningar skýrslu.

Loka niðurstaða: Loftgæðum víða ábótavant og mælt með heildar aðgerðaráætlun frá loftræstihönnuðum.



Árborg - Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	08/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Árborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	30/04/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Innréttingar á deildum eru upprunalegar að hluta en eru í viðunandi lagi. Innréttingar í eldhúsi eru nýlegar og í lagi. Í eldri hluta er komið mikið slit og skemmdir í hurðar og karma. Mælt er með að endurnýja þær hurðir sem eru hvað verst farnar, en hluta hurða er hægt að nýta áfram eftir lagfæringar. Hurðir í nýrri hluta eru í betra ástandi og mælt með að mála þær.

Yfirborð lofta og veggja. Víða skemmdir í veggjum á deildum og þarfnast lagfæringa. Yfirborð lofta er almennt í lagi þar sem það hefur verið endurnýjað að miklu leiti, en gera þarf við þar sem eru gömul lekaummerki eða aðrar skemmdir.

Gólfefni: Gólfdúkar eru almennt í lagi, merkt eru inn í skráningarskýrslu þau rými sem talið er mikilvægast að endurnýja dúka eða gera við.

Hljóðvist: Hljóðvist er sæmileg í húsnæðinu í heild, gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Hljóðísog er ekki nægilega gott á deildum þar sem eru gamlar hljóðísogsplötur, þær hafa ekki nægilega gott hljóðísog. Starfsmenn upplifa slæma hljóðvist á þeim deildum.
2. Í nýrri hluta eru gataðar gipsplötur sem eiga að dempa hljóð, en flatarmál þeirra er of lítið í rýmunum. Einnig er ekki steinull á bak við gataplötur. Starfsmenn upplifa slæma hljóðvist á þeim deildum. Lagt er til að setja hljóðísogs fleka neðan í núverandi loft.
3. Þar sem eru ný kerfisloft með hljóðísogsplötum er hljóðvist góð.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun og hefur verið vel sinnt.

Salerni og votrými: Ástand salerna á deildum er almennt í lagi og ekki gerðar athugasemdir við ástand, sjá nánar kafla um loftgæði vegna athugasemda við loftræstingu. Starfsmannasalerni er metið í lagi en hefði gott af andlitslyftingu á næstu árum.

Annað: Vöntun á rými - Starfsfólk nefnir að starfsmannaaðstaða, fundaraðstaða og sérkennsluaðstaða er allt í sama rými sem er ekki æskilegt fyrir starfsemina.

Utanhúss

Gluggar: Almennt í lagi, ekki gerðar athugasemdir við glugga. Aðeins minniháttar tilfallandi viðhald á næstu árum.

Utanhússklæðning: Ástand mjög gott, húsið var múrviðgert og málað allt 2019. En á austurgafli í eldri hluta mældist raki sem kann að vera með sprungu í steypu. Gera þarf nánari skoðun á því, þar sem sáust ekki skýr merki um orsök við skoðun utanhúss. Mælt er með að klæða austurgafl.

Þak: Í góðu lagi, endurnýjað 2019. Enn vart hefur orðið við leka með loftræstingu um þak, eftir að snjó skóf inn, þarf að tryggja að endurtaki sig ekki. Grasþak á nýrri hluta þarfnast umhirðu, því hefur sjáanlega ekki verið sinnt.

Inngangar og hurðir: Hurðir á norðurhlið eldri hluta eru orðnar slitnar og óþéttar, mælt með að endurnýja allar.

Annað: Æskilegt væri að loka handriðum við innganga á norðurhlið vegna fallhættu barna.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

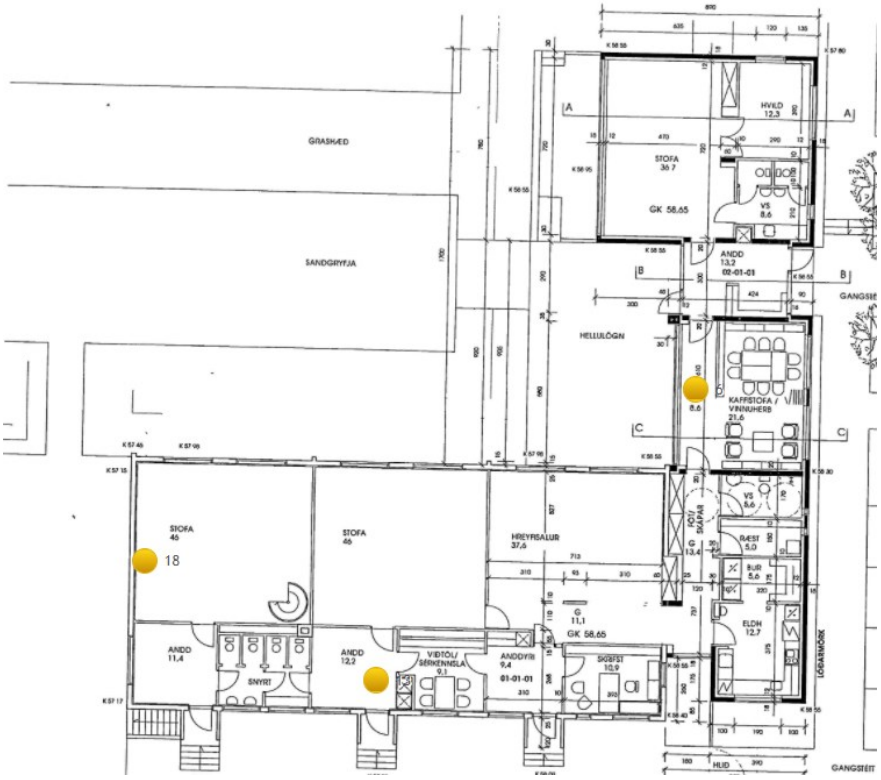
Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 6: Raki, mæld hækkun í gólfi, hefur áður lekið og bólgur í dúk. Þarfnast nánari skoðunar.

Skráning nr. 13: Merki eftir leka, búið að gera við utanhúss en eftir að laga að innan. Þarf að fylgjast með.

Skráning nr. 18: Merki um raka, hefur verið að koma inn raki, en þak var endurnýjað 2019. Taka þarf niður loftaplötu og skoða nánar.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftgæði eru almennt góð húsnæðinu að mati starfsfólks. Loftræsting er um opnanleg fög og búið er að koma fyrir vélrænu loftræstikerfi í eldri hluta. Helstu athugasemdir eru eftirfarandi:

1. Nýtt loftræstikerfi er ótengt á skoðunardegi og ekki komið í gang. Þarf að klára sem fyrst ef ekki lokið.
2. Loftskipti ekki fullnægjandi í kjallara aðeins lítið opnanlegt fag sem annar illa loftskiptum.
3. Ekki er útsog af salernum en opnanlegt fag til staðar fyrir loftun, æskilegt væri að hafa vélrænt útsog til að tryggja undirþrýsting í rýminu og svo ólykt leiti síður í aðliggjandi rými með tilheyrandi óþægindum.
4. Ný loftræsting tengist einnig eldhúsi og loftskipti ekki í lagi, þarfnast skoðunar sbr. lið 1.



Ársel - Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	08/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Ársel - Frístundaheimili
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	01/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Framkvæmdastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru heilt yfir í sæmilegu lagi en farnar að láta á sjá, hluti hurða þarfnast lagfæringa, mála karma og lagfæra þar sem kvarnast hefur úr. Sjá nánar í skráningarskýrslu. Innréttingar í eldhúsi félagsmiðstöðvar á 2. hæð eru orðnar verulega slitnar og þarf að endurnýja. Aðrar innréttingar í íverurýmum eru metnar í lagi.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð lofta er að mestu í lagi, fyrir utan þá staði þar sem hafa verið lekar. Ekki hefur verið klárað að endurnýja og lagfæra loft skv. fyrri aðgerðaáætlunum. Mikilvægt er að klára þá vinnu. Einnig má sjá skemmdar plötur í nokkrum rýmum sem æskilegt væri að endurnýja.

Gólfefni: Dúklögð gólf eru víða farin að láta á sjá og sum orðin mikið slitin og skemmd. Endurnýja þarf dúka á skrifstofugangi og í föndurherbergi á 1. hæð. Flísar eru í misjöfnu ástandi, og er það mat skoðunarmanns að endurnýja flísar þar sem fúgur eru slitnar og flísar sprungnar, ekki er talin þörf á heildarendurnýjun flísalagnar. Í setustofu er fúga slitin og komnar skorur sem gera þrif erfið, flísarnar sjálfar í sæmilegu lagi en gólfið í setustofu þarfnast lagfæringa á næstu árum.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt fremur slæm í húsnæðinu og gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Í opnu miðrými og á göngum er ómtími of langur og hljóðvist slæm. Í rýminu eru flísalögð gólf og stór þakgluggi. Mælt er með að auka hljóðísogs fleti á veggjum til að draga úr ómtíma. Gera þarf nánari mælingar til að ákvarða hagkvæmustu stærðir og staðsetningar.
2. Í listastofu í kjallara er hljóðvist afar slæm, setja þarf hljóðísogs plötur í allt loftið, t.a.m. kerfisloft með steinullarplötum 40mm.
3. Í stofum á 1. hæð þar sem eru hljóðísogsplötur festar beint á stein, skila ekki nægilega góðu hljóðísogi fyrir notkun rýmis. Einnig eru plötur skemmdar.
4. Einnig er hljóðvist slæm í rýmum þar sem eru aðeins harðir yfirborðsfletir, eins og í sólskála og skrifstofurými í austur enda, en erfitt er að bæta hljóðvist, nema að setja upp niður hengda hljóðísogsfleka, og loka fyrir glugga flöt að hluta. En útfærslu þarf að útfæra í samræmi við notkun.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Hefur verið sinnt að ákveðnu marki, en komið að heildarþrifum. Ryk og óhreinindi á svæðum sem ekki eru þrifin við reglubundna ræstingu. Einnig komið að þrifum á loftræstikerfi.

Salerni og votrými: Salerni á 1. hæð þarfnast endurnýjunar á næstu árum, innréttingar og hreinlætistæki farin að láta á sjá og erfitt í þrifum. Salernisbásar eru opnir yfir og undir, mælt með að setja upp lokaða salernisbása.

Ástandslýsing - almennt

Utanhúss

Gluggar: Þakgluggar, leka víða i húsinu og þarfnast viðgerða. Yfirfara þarf þéttingar og endurnýja gler á merktum stöðum. Við skoðun utanhúss má sjá að rammar glugga svigna milli burðarbita þaksins, mælt er með að burðarþolssérfræðingur leggi mat á hvort þakgluggar séu rétt hannaðir m.t.t snjó og vindálags. Það er mat skoðunarmanns að þakgluggarnir munu ávallt verða viðhaldsfrekir og verða gjarnir á að leka. Í sólstofu/gróðurskála hafa gluggar lekið en búið að gera við utanhúss, en eftir að laga að innanverðu. Hringglugga þarfnast flest allir viðgerða og þeir sem eru verst farnir er mælt með að endurnýja.

Utanhússklæðning: Húsið var nýlega málað viðgert að utan og ástand gott, eftir er að lagfæra og mála flóttastiga á suðurhlið.

Þak: Þakjárn er í lagi, nýtt 2016. Þakgluggi lekur víða og þarfnast töluverðra viðgerða og endurnýjunar vegna lekavandamála. Mælt er með að koma fyrir snjógildrum á þaki til að draga úr slysahættu við suðurhlið.

Inngangar og hurðir: Hurðir eru flestar í sæmilegu lagi, en svalahurð frá eldhúsi setustofu er orðin slitin og óþétt, þarfnast lagfæringa.

Annað: Öryggi, vegna legu handriðs við þrep er hætta á að stíga út fyrir þrep milli handriðs og þreps. Sjá skráningu 259. Yfirfara þarf palla fyrir utan húsið og lagfæra.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Víða eru rakavandamál í húsnæðinu og gerðar voru eftirfarandi skráningar við rakaskimun.

Skráning nr. 223: Raki í útveggjum frá glugga, þarf að laga þéttingu utanhúss.

Skráning nr. 228: Merki eftir leka frá þaki, hefur verið skoðað af Mannvit (minnisblað 21.3.2019), þarf að fylgja eftir aðgerðum. Reiknað með að endurnýja allar loftaklæðningar og rakavarnalag, skv. skýrslu Mannvits. Skráð til eftirfylgni, ekki metið af skoðunarmanni Valsberg.

Skráning nr. 230: Raki í útvegg, undir neyðarútgangi. Þarf að skoða frágang þéttinga með hurð utanhúss.

Skráning nr. 237: Gólfplata rakamæld, mældist lítil hækkun, en þarf að fylgjast með í úthorni þar sem var hækkun á raka. Plata annars nokkuð þurr á skoðunardegi, en kanna þarf ástand drenlagna.

Skráning nr. 238: Merki eftir leka frá glugga, mælt en mældist ekki hækkun. Þarf að skoða þéttingu utanhúss.

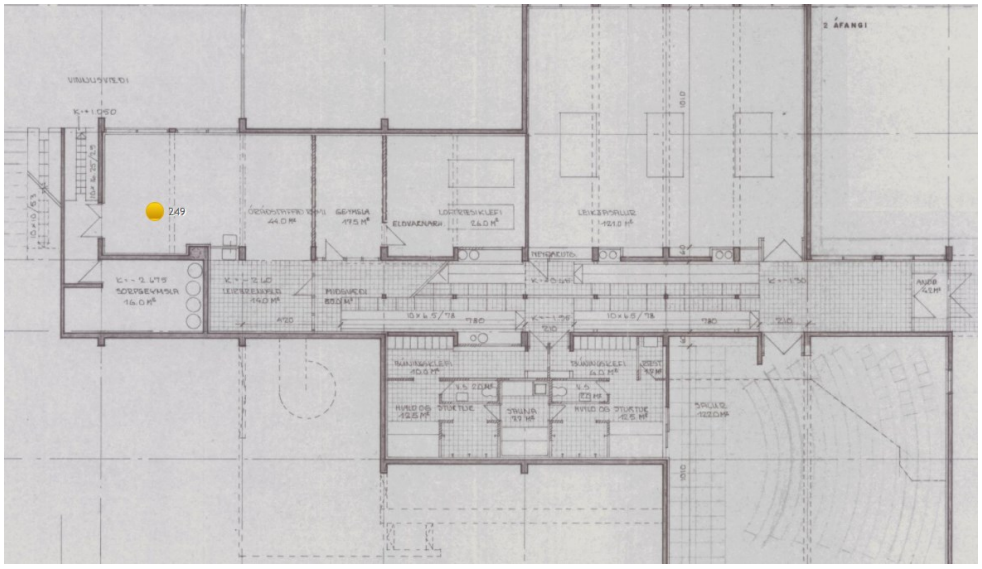
Skráning nr. 241: Þakgluggi hefur verið að leka, merki sjáanleg víða. Einnig skemmd gler. Gluggi þarfnast lagfæringa í heild.

Skráning nr. 249: Raki í útveggjum og í gólfplötu kjallara, líklega þarf að endurgera dren við útvegg, hefur verið losað en samt mæld hækkun á raka í plötu. Þarf að vakta á næstu 3-6 mán hvort verði þornun. Ef platan þornar ekki er ljóst að fyrri aðgerðir hafa ekki borið árangur.

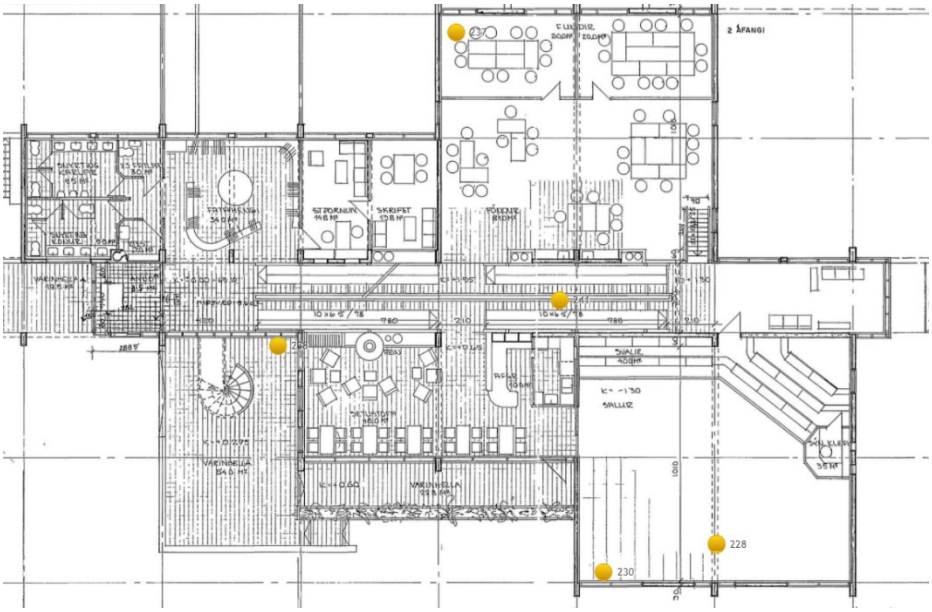
Skráning nr. 250: Raki í útveggjum við glugga, mæld hækkun á raka. Þarf að klára aðgerðir, laga rennu utanhúss.

Skráning nr. 256: Notendur kvarta undan óþægindum í öndunarfærum eftir viðveru í rýminu. Mannvit gerði sýnatöku 2019, ekkert fannst. Búið að gera við loft. Mælt með að framkvæma frekari rannsóknir, til að taka allan vafa af.

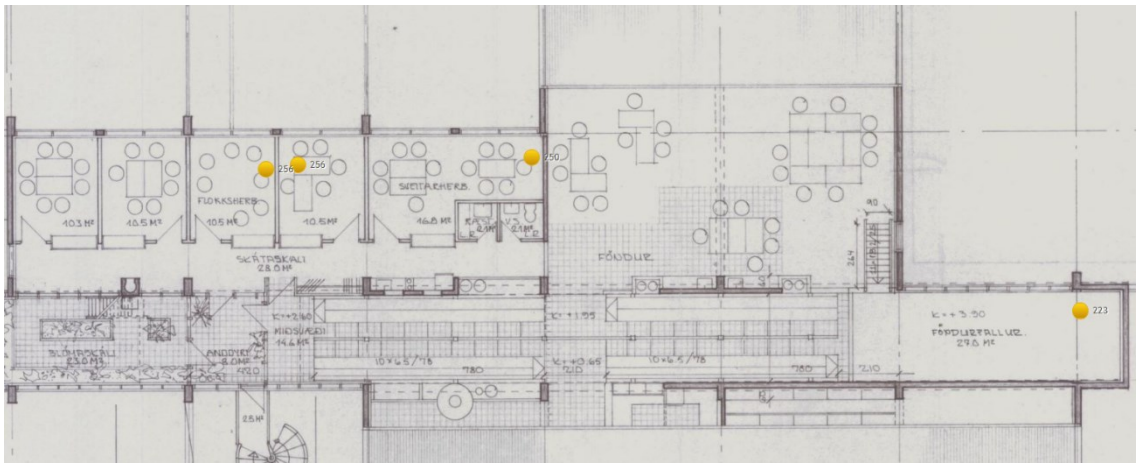
Sjá staðsetningar rakavandamála á næstu síðu.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar í kjallara.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.



Mynd 3 Skráningar rakaskimunar á 2. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Starfsfólk - Upplifir að jafnaði sæmileg loftgæði í húsnæðinu en helst er að nefna miklar hitasveiflur þar sem kólnar mikið í húsnæðinu þegar kalt er í veðri. Einnig upplifir starfsfólk sérstaklega slæm loftgæði í aðstöðu starfsmanna á 1.hæð.

Þar sem rými voru loftræst með vélrænni loftræstingu voru loftskipti í lagi og starfsfólk gerði ekki athugasemdir við þau rými.

Í öðrum rýmum reyndust loftskipti ófullnægjandi og þar er mælt með aðgerðum eða loftgæðamælingum með sírita, þ.e. mæla Co2 styrk, hita og hlutfallsraka yfir 5-10 daga tímabil:

1. Í aðstöðu starfsmanna á 2. hæð félagsmiðstöðvar, þar voru opnanleg fög til staðar sem ættu að anna fullnægjandi loftskiptum, en starfsfólk hefur upplifað slæm loftgæði. Lagt til að gera mælingar á loftgæðum með sírita.
2. Listastofa í kjallara er aðeins loftræst með tveimur litlum opnanlegum fögum á einni hlið, æskilegt væri að hafa einnig útsog frá rýminu til að auka loftskipti.
3. Skrifstofa starfsmanna á 1.hæð, þar sem er aðeins eitt opnanlegt fag sem opnast beint yfir frákast loftræstikerfis. Rýmið er einnig fremur lítið og lágt til lofts, einnig eru tölvur og prentarar í rýminu sem auka hitaálag. Hér þarf að útfæra lausn með vélrænni loftræstingu ásamt breytingu á opnanlegum fögum.
4. Í rými á 2. hæð í austur enda sem ætlað er fyrir 2x starfsstöðvar eru loftskipti ekki fullnægjandi, aðeins eitt opnanlegt fag. Mælt með að setja tvö opnanleg fög til viðbótar. En afar stórir gluggafletir sem þarf að skerma til að draga úr sólargeislun.
5. Á 1. hæð þar sem eru tölvuver og sjónvarpsherbergi nemenda eru loftskipti ófullnægjandi, þar sem aðeins er eitt opnanleg fag á hvoru rými til loftunar. Vegna fjölda raftækja og einstaklinga er mælt með vélrænni loftræstingu og/eða bæta við opnanlegum fögum. Sérstaklega í tölvuveri, þar er mælt með að hafa a.m.k. 7x loftskipti á klst þegar rýmið er í notkun og mikilvægt að tryggja jöfn loftskipti.



Ártúnsskóli – Kvarnarborg Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	12/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Ártúnsskóli – Kvarnarborg Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	19/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru almennt orðnar slitnar og farnar að láta á sjá. Víða hefur höggvist úr körmum og komnar skemmdir. Mælt er með að endurnýja þær hurðar sem eru hvað verst farnar á göngum og deildum. Lagt er til að lagfæra þær sem eru lítið skemmdar og minna slitnar. Almennt eru innréttingar flestar mikið slitnar og þarfnast viðhalds/endurnýjunar:

1. Eldhús, innrétting og búnaður orðinn slitinn, þarfnast endurnýjunar.
2. Kaffistofa starfsmanna, skápar eru slitnir og mælt með endurnýjun.
3. Innréttingar í fataklefum eru farnar að láta á sjá og þarfnast viðhalds. Starfsfólk bendir á að hólf séu einnig of lítil. Mælt með endurnýjun þar sem það styður betur við þarfir starfseminnar.
4. Innréttingar á salernum og skiptiaðstaða, innréttingar slitnar og skemmdar, eru upprunalegar. Mælt með endurnýjun á næstu árum.
5. Innréttingar í Listasmiðju þarfnast endurnýjunar.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð lofta er almennt í lagi. Yfirborð veggja er almennt í lagi, en þarfnast lagfæringa á stöku stað í húsnæðinu.

Gólfefni: Gólfdúkar hafa verið endurnýjaðir að hluta í húsnæðinu og þeir í lagi. En dúkar á deildum í austurhluta og á skrifstofu á eftir að endurnýja og þarf að klára það á næstu árum. Sjá staðsetningar í skráningarskýrslu. Dúkur í eldhúsi er metinn í lagi en þarf að hreinsa upp óhreinindi sem ekki nást við hefðbundna ræstingu. Flísar í fataklefum eru almennt í lagi, en vantar flísar við anddyri í fataklefa á Árholti, sjá skráningarskýrslu.

Hljóðvist: Ekki voru gerðar athugasemdir við hljóðvist í húsnæðinu af starfsfólki.

Eftir yfirferð skoðunarmanns er niðurstaðan sú að hljóðvist í íverurýmum sé í lagi. Metið er að ómtími uppfyllir flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ræstingu er heilt yfir ábótavant að sögn leikskólastjóra. Við skoðun var ræsting metin í lagi en mælt er með að yfirfara tíðnitöflur og ræstiferla þjónustuaðila.

Salerni og votrými: Metin í lagi, fyrir utan ástand innréttinga líkt og kom fram hér að ofan.

Annað: Öryggi - Brunahurðir eru festar með fleygum þar sem þær þurfa að vera opnar í göngum. Setja þarf hurðar á segla sem tengdir eru brunakerfi.

Ástandslýsing - almennt

Utanhúss

Gluggar: Ástand glugga viða og málunar er heilt yfir sæmilegt, lagfæra þarf glerlista á stöku stað. Á útbyggðum glugga á suðurhlið þarf að yfirfara og lagfæra þéttingar vegna leka og skipta um gler þar sem glerfrágangur er ekki í lagi, sólarljós skemmir límingu glerja. Einnig þarf að fylla og loka undir gólfplötu undir glugga vegna kuldaleiðni og ekki er víst að plata undir glugga hafi innspennujárn.

Utanhússklæðning: Steinaðar einingar, þarfnast lagfæringa á suðaustur horni þar sem steining er farin af, einnig eru minni háttar skemmdir sem þarfnast lagfæringa. Mælt með að hreinsa á hornum sem er orðið óhreint eftir rennsli vatns af áfellu þaks.

Þak: Þakjárn metið í lagi, þakkantar þarfnast málunar.

Inngangar og hurðir: Hurðir eru slitnar en í lagi, þarfnast málunar og yfirferðar. Skipta þarf um móðugler í hurð á Árholti.

Annað: Handrið við stiga að kjallara er orðið mjög veðrað og þarf að hreinsa upp og mála. Endurnýja þarf ruslatunnuskýli, sem er orðið afar lélegt.

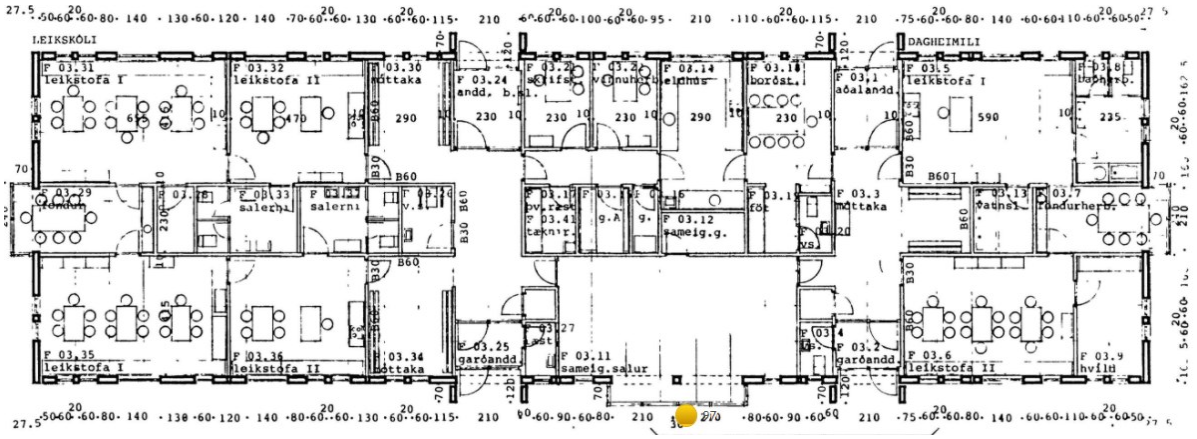
Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 97: Merki eftir leka í glugga og lekur enn. Gera þarf við gluggann, glerfrágangur ekki í lagi. Sjá einnig skráningu 334.



Mynd 1 Skráning rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Starfsfólk upplifir að jafnaði góð loftgæði í húsnæðinu, en skoðunarmaður gerir eftirfarandi athugasemdir:

Á deildum eru opnanleg fög til loftræstingar og opnunar flatarmál nægilegt til að lofta vel, ef unt er að opna fram á gang og lofta í gegn. En æskilegt væri að hafa vélræna loftræstingu sem dælir inn í rýmin og lofta út um opnanleg fög til að draga úr hitasveiflum þegar kalt er í veðri.

Á salernum þar sem til staðar er vélræn loftræsting er kerfi of lítið til að anna nægilegum loftskiptum fyrir salerni sem eru í mikilli notkun. Mælt er með að hafa a.m.k. 4x loftskipti að jafnaði.



Ártúnsskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	12/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Ártúnsskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	03/06/2020 og 19/10/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður fasteigna

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Í elsta hluta skólans eru hurðir almennt orðnar talsvert slitnar og farnar að láta á sjá. Karmar eru einnig víða skemmdir. Hurðir þarf að lagfæra og mála í elsta hluta.

Innréttingar eru víða orðnar slitnar og þarfnast lagfæringa eða endurnýjunar:

1. Kaffistofa starfsmanna, innrétting orðin verulega slitin og þarf að endurnýja, hentar einnig ekki fyrir starfsmannafjölda. Þarf að endurnýja sem fyrst.
2. Heimilsfræðistofa, innréttingar farnar að láta sjá á, slit og plast farið að losna af plötum. Endurnýja þarf innréttingar á næstu árum.
3. Í mötuneyti eru innréttingar orðnar skemmdar og komnar skorur í borðplötur, uppfyllir ekki kröfur um heilbrigði. Þarf að endurnýja.
4. Innréttingar á salernum eru slitnar og standast ekki nútímakröfur þar sem básar eru opnir yfir og undir. Þarf að endurnýja.

Yfirborð lofta og veggja. Loftaplötur eru að mestu í lagi, en í sal skólans virðast plötur vera farnar að losna, þarf að lagfæra og tryggja að fleiri losni ekki. Almennt eru loft í kennslustofum elsta hluta í sæmilegu lagi en þar sem hafa verið rakavandamál þarf að gera við í samræmi við fyrri úttektir. Þá er verið að vísa til minnisblaðs Mannvits frá 12.3.2019. Veggir eru í sæmilegu ástandi heilt yfir en kerfisveggir í kennslustofum eru víða skemmdir og þarfnast lagfæringa.

Gólfefni: Gólfdúkar á nýrri hlutum skólans eru almennt metnir í lagi. Í elsta hlutanum eru dúkar orðnir verulega slitnir í kennslustofum, í sal og á göngum, sjá skráningarskýrslu fyrir staðsetningar rýma sem þarf að endurnýja. Flísar í anddyri suðurhluta þarfnast lagfæringa þar sem komið er los á þær.

Hljóðvist: Starfsfólk upplifir slæma hljóðvist í mörgum rýmum, á það við um bókasafn, sal skólans, kennslustofur eldri hluta og íþróttahús. Eftir úttekt á hljóðvist eru eftirfarandi athugasemdir gerðar:

1. Í sal skólans eru hljóðísogsplötur til staðar í loftum, en hljóðísog þeirra er ekki sérlega gott. Starfsfólk upplifir slæma hljóðvist.
2. Í kennslustofum er samskonar ástand og í sal, núverandi lausn er ekki nægilega dempandi. Mælt er með að gera mælingar í framangreindum rýmum til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Til að bæta hljóðvist væri hægt að bæta við hljóðísogsflekum neðan í núverandi loft í samræmi við niðurstöður mælinga.
3. Hljóðísog vantar á gangi milli áfanga 1. og 2., hljóðvist er ófullnægjandi og þarf að setja hljóðísogs plötur í loft.
4. Á gangi þar sem eru gataplötur (skráning 153) vantar steinull á bakvið til hljóðdempunar.
5. Í íþróttahúsi er hljóðvist slæm, núverandi plötur eru festar beint á útvegginn á án dempandi lags á milli t.a.m. steinullar eða loftbils.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun og hefur verið vel sinnt.

Salerni og votrými: Í elsta hluta eru salerniskjarnar með opnum skilrúmum og æskilegt væri að setja lokaða bása. Endurnýja þarf gólfdúka á salernum.

Annað: Frá starfsfólki – Starfsmannarými eru ekki hönnuð fyrir þann fjölda sem vinnur við skólann í dag. Öryggi – Herða þarf á burðarbita í áfanga 4, þar sem boltar voru lausir. (Skráning 164)

Utanhúss

Gluggar: Ástand glugga er almennt í lagi, en tengigangur sem liggur að íþróttahúsi hefur verið að leka sjá rakaskimun. En lagfæra þarf og mála í viði í kringum opnanlega glugga á áföngum 1 og 2. Vatnsbretti úr steni eru flest í lagi, vantar, en mætti hreinsa upp eða mála um leið og húsin.

Utanhússklæðning: Mála þarf húsnæðið í heild utanhúss á næstu árum, mælt með að byrja á áföngum 1, 2 og íþróttahúsi.

Þak: Þakjárn þarfnast málunar á næstu árum, yfirfara þarf þakneglingu þar sem saumur virðist vera farinn að losna á nokkrum stöðum. Mála þarf neðan í þakkanta á áfanga 1 og 2. Yfirfara þarf þak að ofan og að innan vegna leka í áfanga 4, einnig þarf að klára þær aðgerðir sem Mannvit lagði til í minnisblaði.

Inngangar og hurðir: Hurð aðalinngagns í áfanga 1 er talsvert slitin og þarfnast viðgerða og málunar. Einnig er hurð á suðurhlið orðin mjög slitin. Ekki er víst að sé unt að gera við hurðir með góðu móti, mælt er með endurnýjun.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 141: Raki í útveggjum við hurð, þarf að skoða þéttingu utanhúss.

Skráning nr. 145: Merki eftir leka frá þaki, þarfnast nánari skoðunar. Þekkt rakatengd vandamál í skólanum. Þarf að opna og skoða.

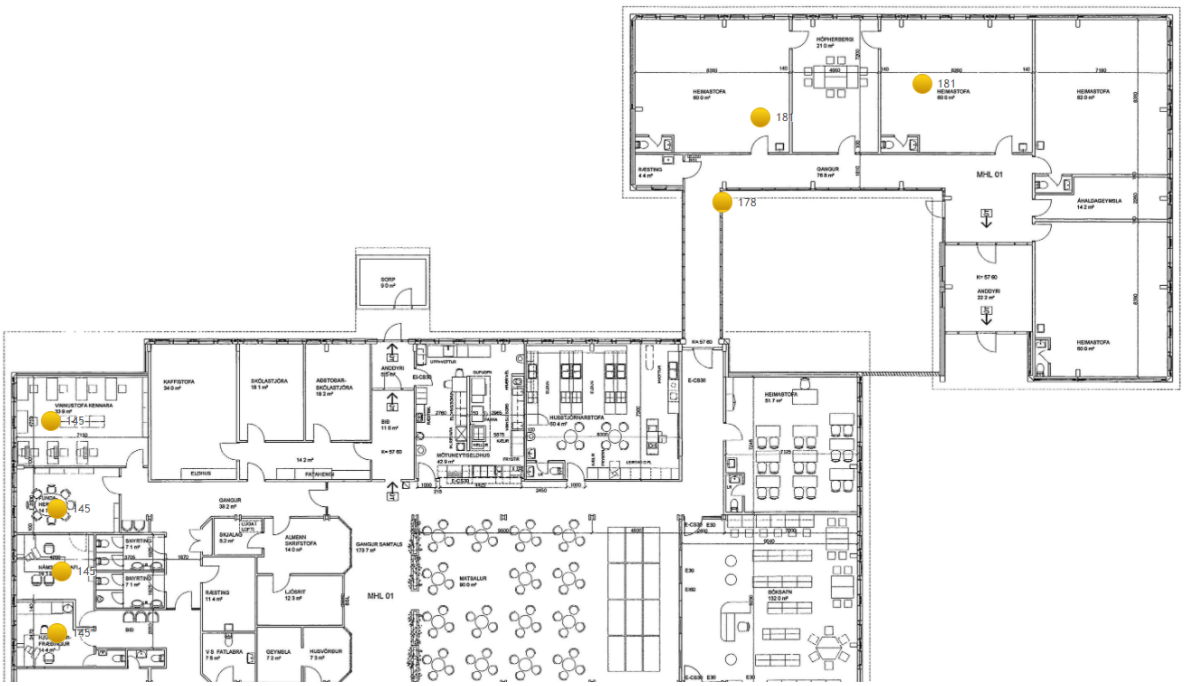
Skráning nr. 154: Merki eftir leka frá þaki og lekur enn, þarfnast nánari athugunar.

Skráning nr. 161: Merki eftir leka frá þaki, þarfnast nánari skoðunar.

Skráning nr. 165: Raki í gólfi við glugga, mæld hækkun, þarf að opna að utan og skoða þéttingu. Einnig að lagfæra að innan.

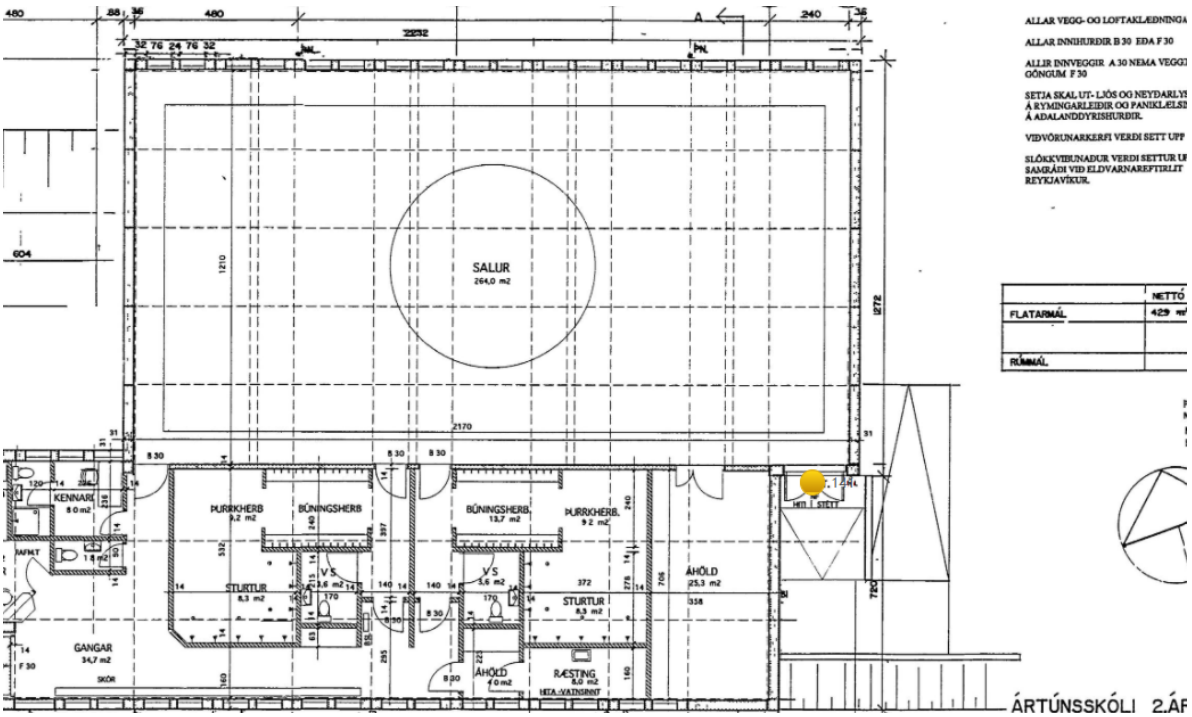
Skráning nr. 178: Raki í útveggjum í gluggahorni. Mæld umtalsverð hækkun. Þarf að skoða nánar og opna.

Skráning nr. 181: Stofur hafa verið uppgerðar eftir mygluvanda. Þarf að fylgjast með eftir viðgerðir að allt sé í lagi.

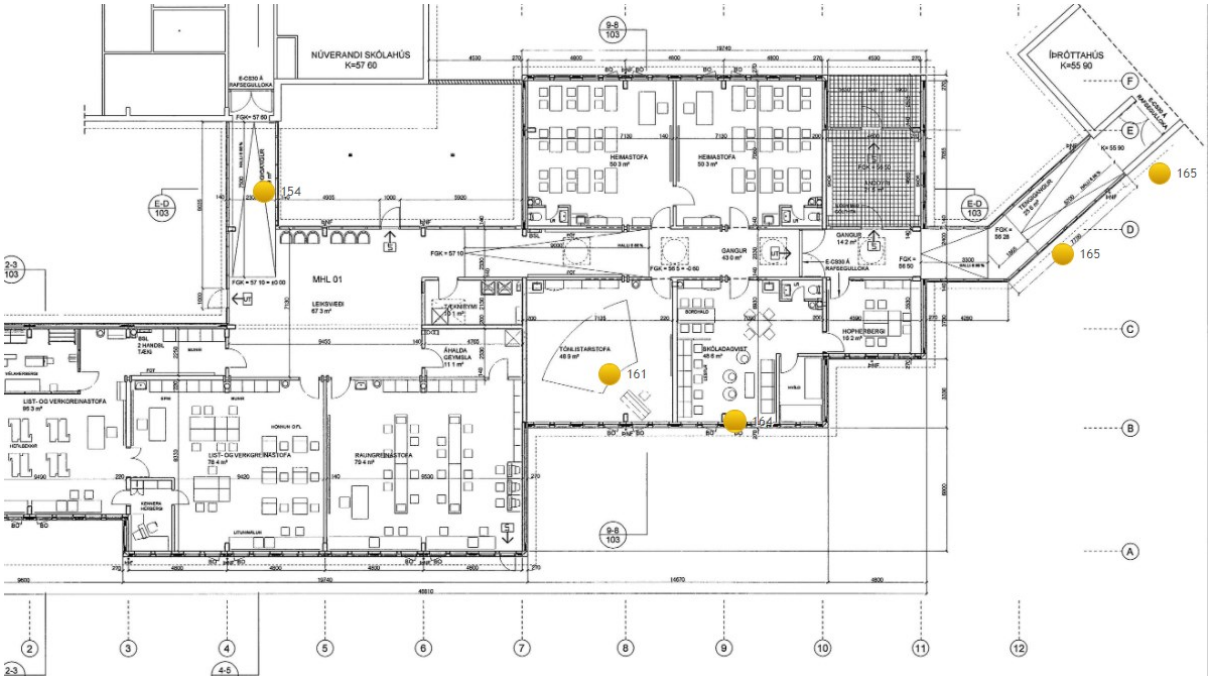


Mynd 1 Skráningar rakaskimunar áfangar 1. og 2.

Rakaskimun



Mynd 2 Skráning rakaskimunar áfangi 3.



Mynd 3 Skráningar rakaskimunar áfangi 4.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Starfsfólk upplifir slæm loftgæði á skrifstofu skólans og skrifstofu umsjónarmanns. Í úttekt Mannvits voru framkvæmdar loftgæðamælingar í nokkrum rýmum, og niðurstaðan var sú að koltvísýringsgildi færu full hátt í kennslustofum sem mældar voru.

Eftir yfirferð um húsnæðið gerir skoðunarmaður loftræstikerfa eftirfarandi athugasemdir:

Kennslustofur í eru almennt loftræstar um opnanleg fög á einni hlið, í flestum tilfellum er opnunarflatarmál nægilegt fyrir loftskipti, sé einnig opnað fram á ganga til að gegnumtrekkja. Gallinn við loftun um opnanleg fög er að slíkt getur valdið óþægilegum hitasveiflum í rýminu og loftskipti eru háð veðri og vindum. Til að mynda er loftræstingu yfirleitt ábótavant þegar kalt er í veðri og ekki hægt að hafa glugga opna vegna kælingar. Mælt er með að skoða útfærslu á vélrænu loftræstikerfi til að bæta loftgæði í kennslustofum.

Í kennslustofu í áfanga 4 var vélrænt útsog til staðar og í lagi, en loftgæði verða slæm þegar komnir eru yfir 30 nemendur, kerfið er ekki hannað fyrir slíkt og því slæm loftgæði.

Á salerni við sal var útsog óvirkt við skoðun, þarfnast skoðunar þjónustuaðila. Ef ekki lokið nú þegar.

Í tölvuveri er ekki hægt að tryggja góð loftgæði að jafnaði þegar aðeins opnanleg fög. Mælt er með að gera mælingar á Co2, hita og hlutfallsraka yfir 5 -10 kennsludaga. Í kjölfarið er hægt að meta hvernig útfærsla á vélrænni loftræstingu mun henta rýminu best.

Í heimilisfræðistofu er inndæling lofts í lagi en hitaelement lekur og þarf að gera við. Útsog er of lítið fyrir notkun, háfa vantar yfir eldavélar.

Sjá skráningarskýrslu fyrir nánari upplýsingar og forgangsröðun atriða.

Gera þarf heildaraðgerðaráætlun af loftræstihönnuðum til að bæta loftræstingu og loftgæði í skólanum.



Blásalir - Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	08/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Blásalir - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	04/06/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Er almennt í lagi í húsnæðinu, aðeins þörf á minniháttar tilfallandi lagfæringum.

Yfirborð lofta og veggja. Veggir almennt í lagi. Loftaklæðningar eru heilt yfir í lagi en á nokkrum stöðum eru skemmdir sem þarf að lagfæra t.a.m. í fataklefa, Guludeild, Bláudeild og Grænudeild.

Gólfefni: Eru almennt í lagi en komnar eru skemmdir í gólfdúka á nokkrum stöðum eftir skilrúm, sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir staðsetningar.

Hljóðvist: Er almennt í lagi í húsnæðinu og notendur gera ekki athugasemdir við hljóðvist, en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir eftir skoðun:

1. Í eldhúsi er ekkert hljóðísog til staðar og mælt með að setja upp kerfisloft sem hentar fyrir eldhús.
2. Í hvíldarrýmum er ekkert hljóðísog til staðar og mælt með að setja hljóðísogsfleka neðan í núverandi loft, u.þ.b. 50% af loftafleti.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun og hefur verið vel sinnt.

Salerni og votrými: Almennt í lagi.

Annað: Tréverk glugga að innanverðu er á mörgum stöðum orðið skemmt eftir að raki þéttist innan á gleri. Einnig þarf að verja tréverk glugga betur í rými fyrir vatnsleika. Þarf að pússa upp og lakka.

Utanhúss

Gluggar: Eru almennt í lagi utanhúss. En yfirfara þarf þéttingar á gluggum þar sem vart hefur verið við raka.

Utanhússklæðning: Báruklæðning er farin að láta á sjá, yfirborðshúð er farin að flagna og skemmdir á nokkrum stöðum. Komið er ryð víða í gluggaáfellur og þarfnast lagfæringa. Klæðning þarfnast málunar á næstu árum.

Þak: Ekki skoðað að ofan verðu, en ekki vart við vandamál tengd þaki í skoðun, né ábendingar frá starfsfólki.

Inngangar og hurðir: Almennt í lagi, en þarf að skoða frágang við svalahurðir þar sem vart hefur verið við leka. Sjá kafla um rakaskimun.

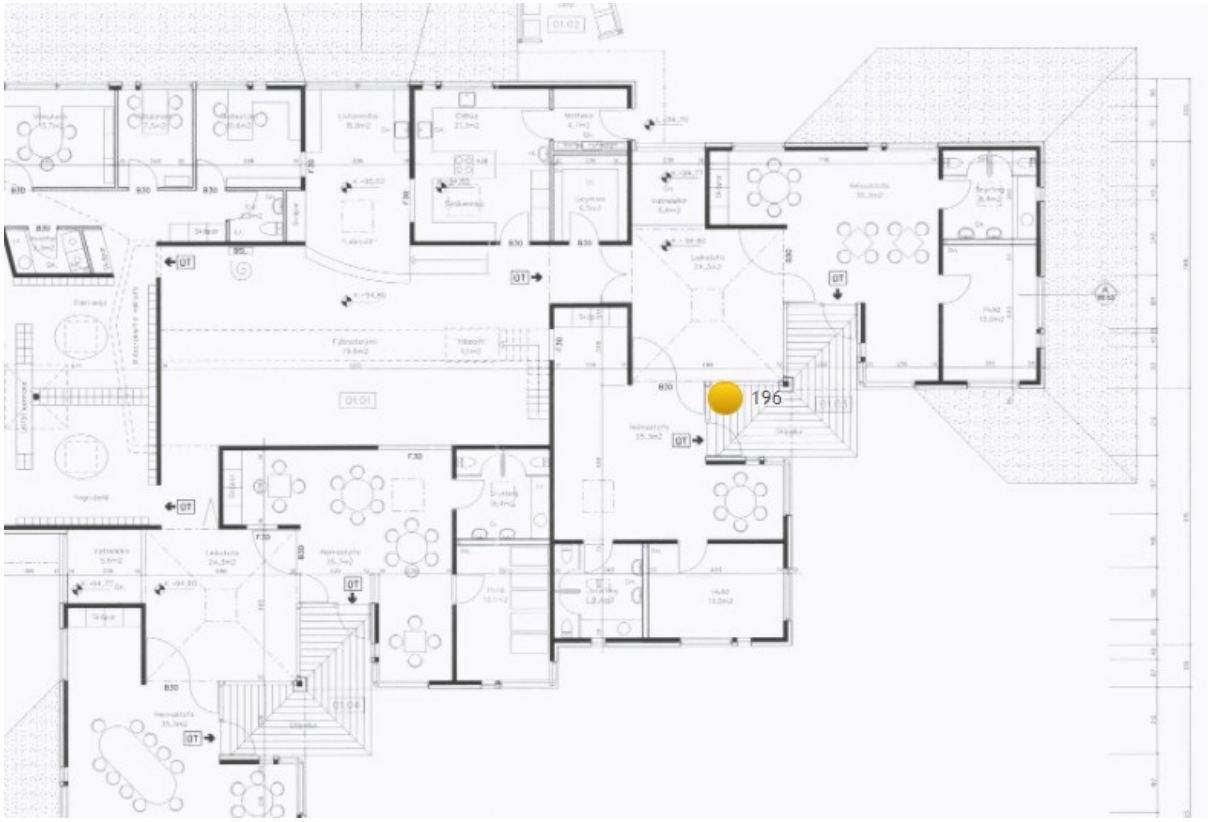
Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 196: Raki í útveggjum, lekur inn með glugga. Mæld hækkun á raka. Þarf að skoða þéttingu utanhúss. Einnig opna í innvegg.



Mynd 1 Skráning rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Almennt er loftræsting í húsinu góð en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Notendur upplifa slæm loftgæði í hvíldarherbergjum, þar sem þau eru aðeins loftræst með opnanlegum gluggum, erfitt er að opna glugga á meðan mörg börn eru í hvíld þar sem það getur valdið kælingu við gólf. Lagt er til að setja vélrænt útsog í rýmin.
2. Komið er að síuskiptum í loftræstisamstæðu, á skoðunardegi (4.6.2020).
3. Á salerni var útsog óvirkt á við skoðun, skráning 187.



Heiðarborg - Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	08/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Heiðarborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	26/06/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Innréttingar eldhúss eru orðnar mjög slitnar, þarfnast endurnýjunar. Hurðir eru farnar að láta á sjá á deildum og í ræstirými, þarfnast lagfæringa.

Yfirborð lofta og veggja. Veggir eru almennt í sæmilegu lagi. Loftaklæðningar eru í lagi, en sjá nánar athugasemdir í Hljóðvist hér að neðan.

Gólfefni: Gólfdúkar eru heilt yfir orðnir mikið slitnir og skemmdir. Þarf að endurnýja á hluta deilda og í sal. Flísar í fataklefa eru í lagi, en verða mjög hálar í bleytu. Æskilegt væri að setja skrikvörn í gönguleiðum.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt slæm í húsnæðinu, gerðar eru eftirfarandi athugasemdir eftir skoðun og yfirferð með starfsfólki:

1. Búið er að bæta hljóðvist í sal og metið í lagi.
2. Hljóðísog vantar í fataklefa, kaffistofu og á deildum. Hljóðvist er ófullnægjandi. Mælt er með að setja hljóðísogsplötur í öll loft þar sem vantar hljóðísog, einnig bæta við þar sem núverandi plötur á deildum er barn síns tíma.
3. Hljóðísogsplötur vantar í eldhús.
4. Hljóðeinangrun milliveggja er fremur slæm og hljóðbært er milli rýma í öllu húsnæðinu.

Sjá nánar í skráningarskýrslu í viðauka.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun.

Salerni og votrými: Dúkar á veggjum í öllum salernisrýmum eru ónýtir, eru götóttir og mjög ósnyrtilegir.

Annað: Frá starfsfólki - Það á eftir að skipta um loftljós á Laut og kaffistofu, enginn dimmer og því ekki hægt að stjórna birtunni. Vond lykt úr niðurföllum á Laut og hitakompunni sem er staðsett þar.

Utanhúss

Gluggar: Útbyggðir gluggar þarfnast viðgerða, þar sem kominn er fúi í gluggaviði og mikið um móðugler um 10 stk. Einnig eru opnanleg fög óþétt og þarfnast lagfæringa. Mælt er með heildaryfirferð á gleri þegar ráðist er í endurnýjun. Málun glugga er heilt yfir í lagi, að útbyggðum gluggum undanskildum.

Utanhússklæðning: Plötuklæðning er orðin upplituð en heilt yfir í lagi, en lagt til að mála klæðningu.

Þak: Móðugler er í þakgluggum í sal 3 stk, þak þarfnast málunar. Rennur eru í lagi en komið smávægilegt ryð á nokkrum stöðum, æskilegt að hreinsa og ryðverja. Ekki vart við leka frá þaki.

Inngangar og hurðir: Hurðir þarfnast málunar og yfirferðar.

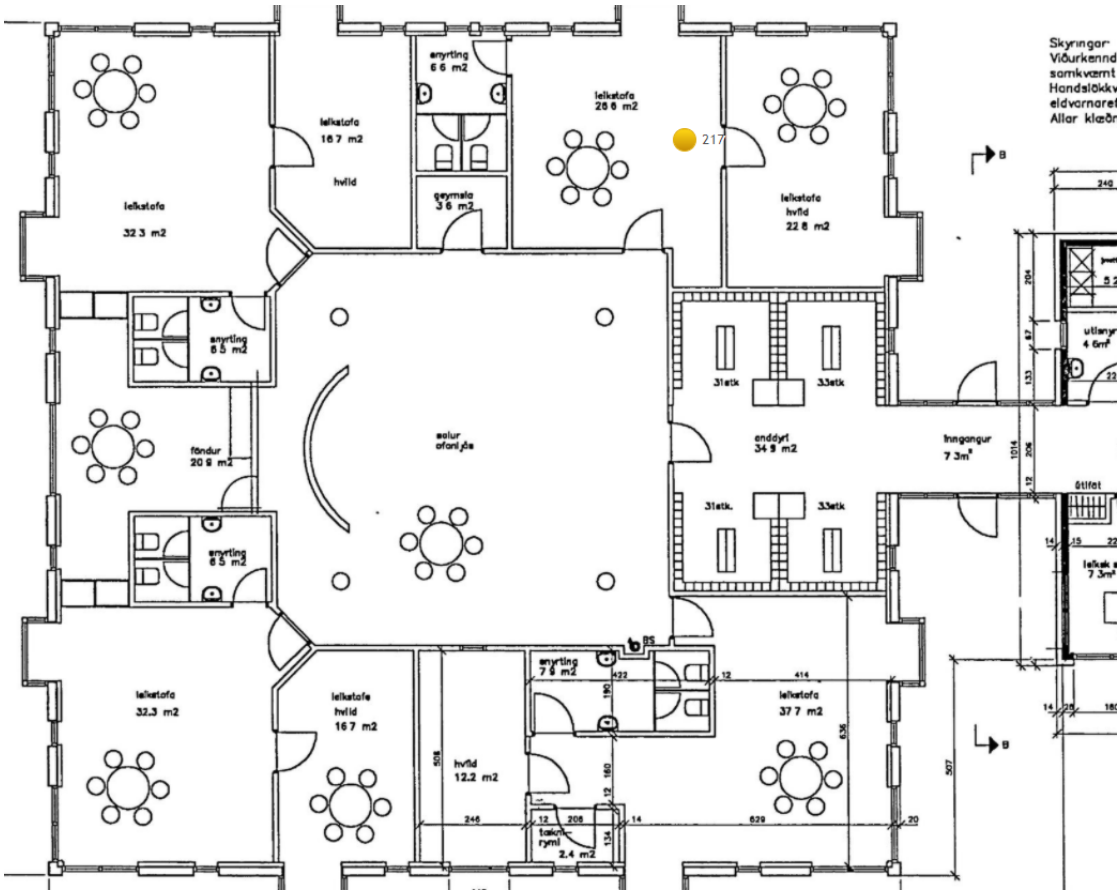
Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 217: Raki í gólfi, töluverð hækkun á raka milli 45-55. Þarfnast nánari skoðunar, punktur er staðsettur u.þ.b. þar sem hæsta gildið mældist.



Mynd 1 Skráning rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Eftir skoðun á loftræstingu húsnæðisins og viðtali við starfsfólk eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Starfsfólk upplifir miklar hitasveiflur húsæðinu og þarf að gera frekari athuganir á því. Á þetta við á deildum og í aðstöðu stjórnenda. Laut – Þar eru sérstaklega miklar sveiflur á hitastigi milli sumars og veturs, þ.e. mjög heitt á sumrin og kalt á veturna. Einnig upplifir starfsfólk slæm loftgæði á kaffistofu.
2. Þar sem útsog er á salernum eru loftskipti tæplega nægileg, kanna þarf hvort hægt sé að auka hraða á útsogsviftu, hraðabreytir var ekki sjáanlegur við skoðun.
3. Deildir eru aðeins loftræstar um opnanleg fög sem eru fremur lítil, en ætti að vera mögulegt að loftræsta með fullnægjandi hætti. En þegar kalt er í veðri er erfitt að lofta vegna kælingar við gólf þar sem börn eru að leik.
4. Vinnuaðstaða starfsmanna er lítil og aðeins eitt opnanlegt fag til loftunar, mörg raftæki í rýminu sem gefa frá sér umtalsverðan hita.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

Mælt er með að auka hraða á vélrænu útsogi þar sem það er til staðar, ef ekki er unt að auka hraða er lagt til að koma fyrir afkastameiri blásara, að því marki sem þvermál núverandi stokka leyfir.

Á deildum, kaffistofu og vinnurýmum kennara er lagt til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga, þegar kalt er í veðri. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu.



Norðlingaskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	14/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Norðlingaskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	15/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður fasteigna

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Ástand hurða og karma er almennt gott í skólanum í heild en búnaður hurða þarfnast viðgerða á nokkrum svæðum. Í norður álmu eru skrár og læsingar orðnar bilaðar eða virka illa, erfitt hefur reynst að fá nýjar að sögn umsjónarmanns, en miðað við ástand er mælt með að endurnýja skrár sem fyrst. Lagt er til að fræsa úr hurðum fyrir nýja gerð skrár sem þolir betur það álag sem er á hurðum. En slíkt þarf að útfæra af vandvirkni af reyndum innréttingasmiðum. Framan greint á við á einnig við í verk- og listgreina rými.

Felliveggir eru í sal skólans og í opnum kennslurýmum. Felliveggirnir hafa ekki nýst sem skildi þar sem þeir hafa verið að síga, losna og festast. Í sal skólans er felliveggur ónothæfur og flekar hafa verið að losna. Yfirfara þarf alla felliveggi skólans, laga festingar brauta og stilla. Mikilvægt að koma í lag sem fyrst til þess að hægt sé að nýta rými sem best fyrir starfsemi skólans.

Ástand fastra innréttinga er almennt í lagi í skólanum í heild, aðeins þörf á minniháttar lagfæringum. Gera þarf úrbætur á vinnuaðstöðu og innréttingum í þvottahúsi.

Athugasemdir frá starfsfólki: Vaskainnrétting í þvottahúsi á 1. hæð í norðurálmu fullnægir og samræmist ekki kröfum um innréttingar sem þarna þurfa að vera. Hillur til geymslu í þvottahúsi eru bráðabyrgðar og þar þarf einnig læstan skáp fyrir efni.

Yfirborð lofta og veggja: Almennt metið í lagi í skólanum í heild, aðeins þörf á minniháttar lagfæringum.

Gólfefni: Dúkar eru almennt í lagi í skólanum í heild. Þó eru undantekningar t.a.m. þar sem felliveggir hafa skemmt dúkinn. Við eldhús er dúkur skemmdur eftir flutning á vörum inn í eldhúss vegna aðstöðuleysis fyrir vörumóttöku.

Í leikskólahluta er dúkur skemmdur eftir leka frá gluggakerfum og þarf að lagfæra þegar búið er að koma í veg fyrir leka. Sjá nánar í Rakaskimun, hér á eftir.

Parket í íþróttahúsi er sleipt þar sem safnast fínt ryk í gólfið, þarfnast viðhalds. Mælt er með að gera tillögu að viðhaldsaðgerðum í samráði við aðila sem sérhæfa sig í viðhaldi og viðgerðum á gólfum íþróttamannvirkja.

Hljóðvist: Í grunnskólahluta er hljóðhönnun vönduð og góð að mati skoðunarmanns.

Starfsfólk upplifir aðeins slæma hljóðvist í einu rými í grunnskólanum. Í því rými er gott hljóðísog í lofti en lögun rýmisins verður til þess að verður til óþægilegur ómur. Rýmið mun verða nýtt sem kennslustofa og því er mælt með að bæta við hljóðísogsflötum á veggi til að draga úr ómtíma.

Í leikskólahluta upplifir starfsfólk slæma hljóðvist, en rýmin hafa góðar hljóðvistarlausnir fyrir. Lagt er til að gera mælingar í leikstofum til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir staðsetningar rýma.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun og hefur verið vel sinnt.

Salerni og votrými: Almennt í lagi í grunnskóla og leikskóla hluta. Skoðunarmaður gerir ekki athugasemdir við ástand.

Ástandslýsing - almennt

Utanhúss

Gluggar: Ál-gluggar eru í húsinu í heild og er ástand glerja og prófila í lagi, lituð spjöld í kerfi farin að upplitast. En gluggar á austur hliðum grunn- og leikskóla leka mikið. Gerðar hafa verið tilraunir til þéttingar en ekki borið nægilega góðan árangur að sögn umsjónarmanns. Einnig lekur enn mikið um glugga á deildum leikskóla. Miðað við umfang lekavandamála með gluggakerfum er lagt til að gera heildaryfirferð á þéttingum og frágangi. Skoða þarf sérstaklega þéttingar milli veggja og steins. Mikilvægt er að skoða frágang kíttis þéttinga fyrir ofan gluggakerfin, þar sem lekar geta farið niður með kerfinu og komið fram við þverpósta eða við gólf. Að lokum er mælt með yfirfara þéttingar milli glerja undir pressulistum.

Utanhússklæðning: Sjónsteypa í lagi, en lok steyputengja eru farin að losna víða og skapa hættu þegar þau detta úr veggnum úr mikilli hæð. Mælt með að yfirfara alla og festa.

Þak: Þak ekki skoðað að ofan verðu. Lekið hefur í gegnum þakkúpla og þeir losnað af í miklum verðum undanfarin ár og enn hriktir í sumum. Búið er að laga þetta víða en óskað er eftir yfirferð á öllum þakkúplum, þakgluggum og túðum á þökum þar sem húsið stendur á berangri og í ofsaverðum hriktir mikið í húsinu og reynir mikið á þessa staði á þakinu að sögn umsjónarmanns. Mælt er með að gera yfirferð á framangreindu, sérstaklega þakgluggum til að koma í veg fyrir leka.

Inngangar og hurðir: Ástand hurða er almennt gott í húsnæðinu, en í leikskóla eru þungar hurðir með stórum glerjum, aðeins með tveimur lömum. Þær hurðir sem mest er gegnið um hafa þurft mikið viðhald þar sem þær skekkjast með tímanum, vegna þess að rammi utan um glerið afllagast. Mælt með að fjarlægja gler og setja einangrað spjald í staðinn, til að létta hurð.

Frá starfsfólki: Inngangar sem snúa í norður og austur er erfiðir viðureignar í slæmum veðrum. Oft hefur þurft að loka rafmagnshurðunum vegna veðurofsa þar sem mikill dragsúgur/loftþrýstingur myndast í anddyrum með þeim afleiðingum að hurðar inn í skólanum skellast til og frá og af því stafar mikil slysahætta. Nemendur hafa klemmst.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 289: Gluggakerfi á suðaustur hlið lekur allt. Mest á deild innst. Lekar ná inn á gólf. Einnig þarf að yfirfara gluggakerfi í grunnskólahluta þar sem enn er vart við leka frá gluggum.

Skráning nr. 303: Raki við glugga, mæld lítil hækkun. Þarfnast nánari skoðunar utanhúss.

Skráning nr. 305: Merki eftir leka frá þaki og við glugga. Þarf að skoða.

Skráning nr. 311: Mælt eftir raka í gólfi, vart við leka fyrir ofan kerfisloft, líklega frá lögnum ofan lofts.

Skráning nr. 314: Ofnalagnir hafa ryðgað illa vegna raka í lagnastokk. Þarf að skoða nánar og rekja örsök.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Frá starfsfólki leikskóla: Almennt slæm loftgæði, einnig mikill undirþrýstingur í húsnæðinu.

Frá starfsfólki grunnskóla: Loftræstikerfi skólans í miklu lamasessi frá upphafi skólastarf í byggingunni. Loftræstikerfið hefur aldrei verið í lagi þannig að loftleysi er mikið og þar af leiðandi eru loftskipti og loftgæði slæm. Sérstaklega er kvartað undan slæmum loftgæðum í rýmum í allri suður álmunni á báðum hæðum. Mikill undirþrýstingur er í öllu húsinu og af þeim sökum lokast ekki eldvarnarhurðir. Í þvottahúsi á 1. hæð í norður álmu er loftræstingu verulega ábótavant. Í tónlistarálmu skólans við Glym aðaltónlistarrými skólans á 1. hæð í suðurálmu eru lítil herbergi til að vera með minni hópa í tónlistarkennslu og eru þessi rými öll með lélega loftræstingu og sum ekki með opnanlega glugga. þ.e. herbergi sem liggja að glugga. Í Lundi, verk og listgreinarými skólans á fyrstu hæð i suður álmur eru gerðar athugasemdir við eftirfarandi:

Smíðastofa: Útsog vantar fyrir brennipenna og öflugt útsog úr smíðastofunni. Loftleysi er mikið í rýminu og eru þessi lélegu loftgæði einnig hluti af vandanum í loftræstikerfi skólans. Aðstaða til mála og spreyja er ekki fyrir hendi og er það ókostur. Leirrýminu vantar útsog fyrir ofan ofninn.

Athugasemdir skoðunarmans:

Gerðar voru mælingar í suður álmu þar sem starfsfólk hefur upplifað slæm loftgæði. Mældur innblástur var í lagi en, útloftun er um yfirfallsristar í kerfisloftum. Einnig eru opnanleg fög, en starfsfólk upplifir slæm loftgæði. Mælt er með að skoða útloftun frá suðurálmu sérstaklega, þar sem loftflæði um yfirföll var afar lítið.

Ekki var hægt að fara yfir stýrikerfi loftræstikerfa á skoðunardegi, en á upplýsingaskjá var villuboð um hitastig. Yfirfara þarf kerfið og stilla loftmagn í suðurálmu, einnig þarf gera ráðstafanir vegna óeðlilegs mismunaþrýstings sem starfsfólk nefnir bæði í leik og grunnskóla.

Eftir endurstillingu og yfirferð er mælt með að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil í suðurálmu grunnskóla og á deildum leikskóla. Í kjölfarið er hægt að meta þörf á frekari aðgerðum til að bæta loftræstingu í húsnæðinu.

Í leikskóla hefur geymslurými verið breytt í eldhús, útsog er ekki nægilegt bæta þarf við innloftun með rist, er aðeins um hurð eins og er. Loftskipti frá eldhúsi í grunnskóla er í lagi.

Sjá nánar í skráningarskýrslu þau rými þar sem gerðar voru athugasemdir við loftgæði.

Skoðunarmaður vill taka fram sérstaklega að við stillingu og lagfæringar á kerfi er mikilvægt að hafa upplifun starfsfólks til hliðsjónar.



Rauðaborg - Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	08/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Rauðaborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	04/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Aðstoðarleikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru almennt í sæmilegu ástandi, en renni hurðir þarfnast yfirferðar eru stífar. Hurðir í búri, eldhúsi og starfsmannasalerni eru farnar að láta á sjá og þarfnast lagfæringa.

Yfirborð lofta og veggja. Almennt í lagi í húsnæðinu.

Gólfefni: Gólfdúkar eru almennt í lagi í húsnæðinu, en flísalögð gólf þarfnast lagfæringa.

Hljóðvist: Hljóðvist er ábótavant í húsnæðinu og gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Á gangi, sal og deildum er hátt til lofts og gata plötur í loftum dempa hljóð ekki nægilega. Mælt með að setja upp hljóðísogsfleti á vegg og í loft.
2. Ekkert hljóðísog er í lofti eldhúss, mælt með að setja upp hljóðísogsplötur til að dempa. Mikilvægt að lækka ómtíma þar sem talsverður hávaði getur verið vegna vinnu í eldhúsi með vélum og stálháöldum.
3. Einnig er hljóðvist ábótavant á skrifstofu þar sem er hljóðbært að sögn starfsfólks.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun. Viðhaldsþrif hafa verið góð og gerð 1x á ári.

Salerni og votrými: Almennt í lagi, en lagfæra þarf gólf á starfsmannasalerni og í Laut.

Annað: Klára þarf frágang eftir breytingar í eldhúsi og við innréttingu í aðstöðu starfsfólks á 2.hæð. Öryggi - vantar flóttastiga af efra lofti.

Utanhúss

Gluggar: Þarfnast málunar á suður og austurhlið, einnig skipta um 3 stk. móðugler. Tréverk í lagi.

Utanhússklæðning: Álklæðning sem er almennt í lagi, en skipta þarf um skemmdar plötur á suðurhlið.

Þak: Metið í lagi, þarf að yfirfara rennur.

Inngangar og hurðir: Hurð aðalinngangs er orðin mikið slitin og óþétt, þarfnast lagfæringa, ef ekki er unt að lagfæra með góðu móti þarf að endurnýja. Hurðir á bakhlið þarfnast minniháttar lagfæringa.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

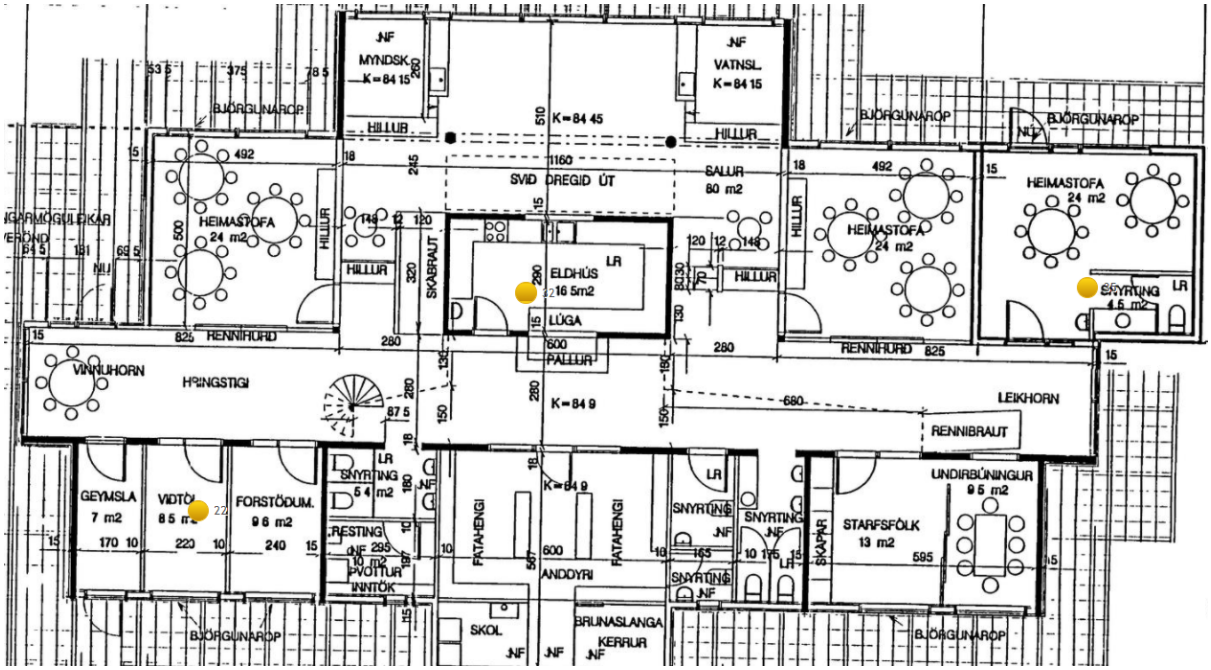
Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 22: Þung lykt í rými, mælt en enginn raki fannst. Lykt föst í rýminu. Mælt með að opna í vegg og kanna nánar.

Skráning nr. 32: Merki eftir leka í lofti, kemur líklega með þakblásara. Mæld lítil hækkun, þarf að skoða.

Skráning nr. 35: Merki eftir leka í lofti, þarfnast nánari skoðunar. Ekki hægt að mæla.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er að jafnaði sæmileg í húsnæðinu en gerðar eru athugasemdir við eftirfarandi að lokinni skoðun:

Slæm loftgæði í viðtalsherbergi vegna lyktar sem virðist föst í rýminu, líkt og var tilgreint í rakaskimun. Rýmið er loftræst með opnanlegu fagi sem annar loftskiptum með viðunandi hætti fyrir tvo einstaklinga.

Í eldhúsi er gufugleypir of lítill og útsog of lágt stillt í rýminu.

Á kaffistofu kennara hefur starfsfólk upplifað slæm loftgæði en rýmið er aðeins loftræst með opnanlegum fögum sem hafa lítið opnunarflatarmál miðað við notkun rýmis.

Loftræstisamstæða var aðeins á 30% afköstum, mælt með að auka afköst yfir daginn. Hægt er að setja stæðu á klukkustillingu fyrir aukna hagkvæmni í rekstri.

Mælt er með að koma fyrir útsogi í deild á austurhlið þar sem starfsfólk hefur upplifað slæm loftgæði. Aðeins eitt lítið opnanlegt fag til staðar fyrir.



Rauðhóll - Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	08/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Rauðhóll – Leikskóli – Sandvað 7
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	10/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing – almennt

Starfsemi Rauðhóls er í rekin á þremur stöðum: Í hluta Norðlingaskóla, Rauðhóll - Sandvað 7 og Rauðhóll - Skógarhús (Í grennd við Sandvað 7). Hér er fjallað um þann hluta sem er að Sandvaði 7, einnig gerð stutt lýsing á Skógarhúsi þar sem það var ekki hluti úttektar en var yfirfarið af skoðunarmanni. Ástandslýsing þess hluta Rauðhóls sem er í Norðlingaskóla má sjá í skýrslu fyrir Norðlingaskóla.

Innanhúss – Sandvað 7

Innréttingar og hurðir: Innréttingar og hurðir almennt í lagi í húsnæðinu.

Yfirborð lofta og veggja: Almennt í lagi, ekki gerðar athugasemdir við ástand.

Gólfefni: Dúkar eru ekki slitnir, en komið er los í dúka á nokkrum stöðum, t.a.m. í sal, listasmiðju og deildum. Búið er að endurnýja á tveimur deildum (Rauðu og Grænu) og setja gólfhita. Önnur rými í lagi. Sjá nánar í skráningarskýrslu.

Hljóðvist: Notendur upplifa góða hljóðvist í húsnæðinu og hljóðvist er almennt góð að mati skoðunarmanns og ekki gerðar athugasemdir við hljóðvist.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun og hefur verið vel sinnt.

Salerni og votrými: Ástand almennt í lagi á salernum deilda og starfsmannasalerni.

Utanhúss – Sandvað 7

Gluggar: Ástand glugga utanhúss almennt í lagi. En innanhúss eru þeir farnir að láta á sjá vegna rakaþéttingar á gleri, þarf að slípa upp og lakka. Gerð er athugasemd við frágang hornglugga utanhúss, þar sem að mikið bil er milli állista og vatn kemst auðveldlega inn fyrir að tréverki glugga. Horngluggar hafa verið að leka og komnar skemmdir vegna þess, sjá nánar í kafla um rakaskimun. Mælt með að útbúa frágang sem lokar betur og yfirfara þéttingar á gluggum sem ekki eru í lagi. Eitt brotið gler var á skoðunar degi, en gler annars í lagi.

Utanhússklæðning: Almennt í lagi en, en yfirborð farið að flagna og ryðga á nokkrum vatnsbrettum við glugga. Þarf að hreinsa upp og mála.

Þak: Ekki skoðað að ofan verðu, ekki sjáanleg vandamál á skoðunardegi. Eitthvað hefur orðið vart við leka frá þakglugga. Mælt með að fylgjast með hvort komi fram leki, til að staðsetja vandamálið. Þar sem ekki var að sjá skýr merki innanhúss.

Inngangar og hurðir: Útihurðir almennt í lagi.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Ástandslýsing – almennt frh.

Innahúss – Skógarhús

Innréttingar og hurðir: Innréttingar og hurðir almennt í lagi í húsnæðinu.

Yfirborð lofta og veggja: Almennt í lagi, ekki gerðar athugasemdir við ástand.

Gólfefni: Parket slípað 2015 , er farið að láta á sjá aftur og þarfnast viðhalds á næstu árum.

Hljóðvist: Er metin í lagi.

Salerni og votrými: Ástand almennt í lagi.

Utanhúss – Skógarhús

Gluggar: Gluggar eru í lagi.

Utanhússklæðning: Húsið er báruklætt timburhús og er klæðning almennt í lagi. Komið að því að mála þakkanta og panelklæðningar.

Þak: Í lagi.

Inngangar og hurðir: Útihurðir almennt í lagi.

Loftgæði: Engin vélræn loftræsting til staðar, loftun um hurðar og opnanleg fög, möguleikar til loftræstingar metnir í lagi. Gólfhiti er í húsinu og gluggar ná niður í gólf, þegar kalt er í veðri þéttist talsverður raki á gluggum.

Rakavandamál: Ekki vart við leka eða rakavandamál við skoðun.

Rakaskimun

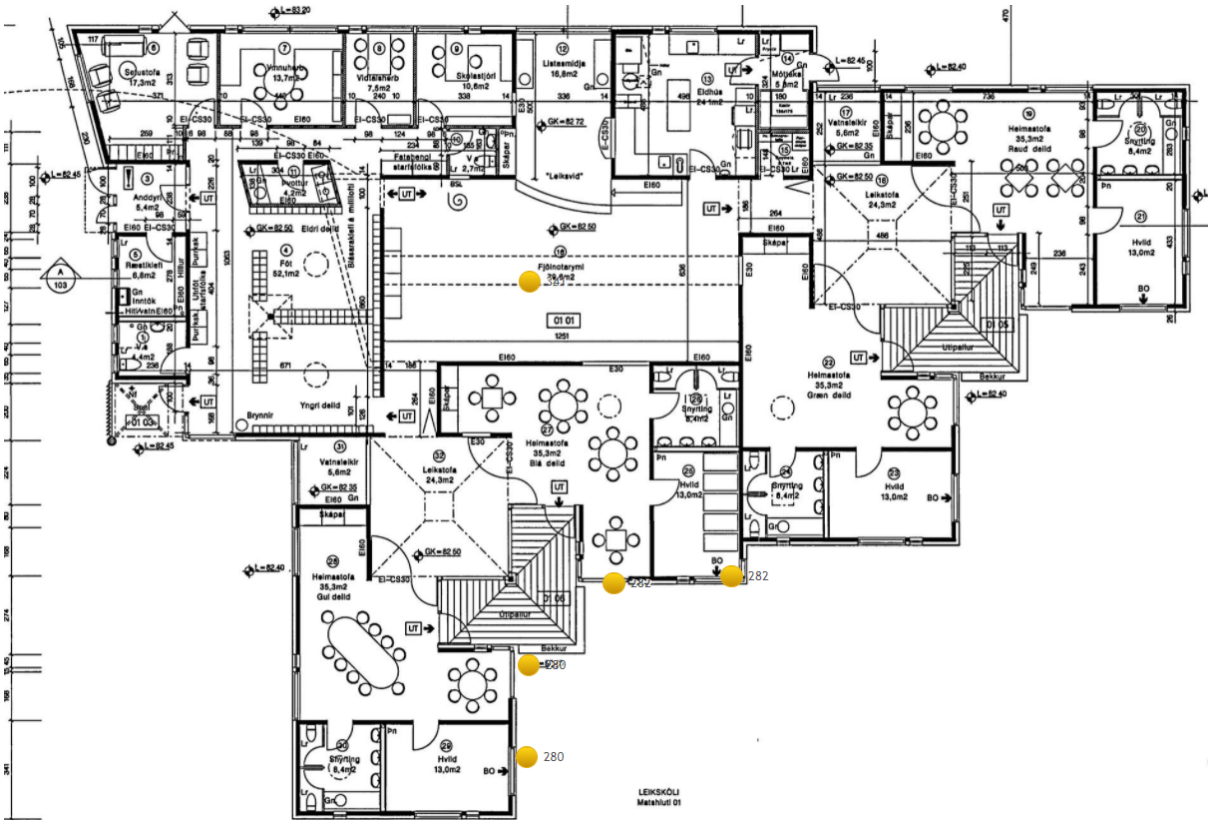
Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 280: Raki í útveggjum, mjög rakt við glugga. Þarfast lagfæringa strax. Lekur mikið. Mikil hækkun, þarf einnig að rannsaka m.t.t. myglu. Laga þarf glugga utanhúss og loka og þétta.

Skráning nr. 282: Raki við glugga, mikil hækkun þarfnast lagfæringa á þéttingum utanhúss. Einnig þarf að hreinsa upp og lagfæra að innan. (Ábending var send strax til framkvæmdadeildar).

Skráning nr. 341: Þakgluggi hefur verið að leka, þarf að yfirfara þéttingar utanhúss, þegar ljóst er hvar lekur í glugganum ekki var að sjá skýr merki á skoðunardegi.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræsting er almennt nokkuð góð í skólanum, notendur upplifa heilt yfir sæmileg loftgæði, en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir eftir skoðun:

1. Á salernum þarf að auka hraða á útsogi, annaði tæplega 3x loftskiptum á klst við skoðun, æskilegt væri að hafa a.m.k. 5x á klst.
2. Loftræstingu vantar í þvottarými, til staðar er útloftun en hún annar ekki nægilegum loftskiptum þar sem mikill hiti er frá þurrkara og þvottavél. Mælt með að hafa vélrænt útsog.



Rofaborg - Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	08/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Rofaborg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	13/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið..

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Í eldri hluta eru margar innihurðar orðnar verulega slitnar og karmar skemmdir, mælt með endurnýjun. Þær sem eru minna slitnar þarf að mála og lagfæra. Skápar í starfsmannaaðstöðu eru orðnir slitnir og skemmdir, æskilegt að endurnýja á næstu árum. Aðrar innréttingar eru metnar í lagi.

Yfirborð lofta og veggja. Í lagi að mestu en gera þarf við skemmdir í veggjum á stöku stað. Yfirborð lofta er almennt í lagi.

Gólfefni: Í austur hluta eldri byggingar eru gólfdúkar orðnir mikið slitnir og þarf að endurnýja. Flísar í fataklefum eru upprunalegar og þarfnast lagfæringa, en að mestu í viðundandi lagi. Gólfefni í nýrri hluta eru metin í lagi.

Hljóðvist: Notendur upplifa slæma hljóðvist á deildum eldri hluta. Til staðar eru hljóðísogsplötur í loftum en það er mat skoðunarmanns að hljóðvist sé á mörkum þess að vera viðunandi.

Lagt er til að gera mælingar í merktum rýmum (sjá skráningarskýrslu) til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir staðsetningar rýma.

Á göngum tengibyggingar er hljóðvist ófullnægjandi og mælt með að setja hljóðísogsplötur neðan í núverandi loft.

Hljóðvist er metin í lagi í öðrum rýmum.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun.

Salerni og votrými: Í eldri hluta þarfnast salerni viðhalds á innréttingum á næstu árum. Í lagi í nýrri hluta.

Utanhúss

Gluggar: Viðir glugga að mestu í lagi, en vantaði gler lista á einu opnanlegu fagi. Málun almennt í lagi. Gler er í lagi að mestu en skipta þarf um 4 stk. móðugler. Yfirfara þarf opnanleg fög glugga, laga búnað að innan og yfirfara þéttingar.

Utanhússklæðning: Eldri hluti er múraður og málaður að utan og ástand gott, gera þarf við minniháttar múrskemmdir. Nýrri hluti er báruklæddur og er ástand einnig gott.

Þak: Þakjárn, rennur og niðurföll eru í lagi. Ekki vart við vandamál tengd þaki við skoðun.

Inngangar og hurðir: Hurð vörumóttöku þarfnast lagfæringa og málunar, einnig þarf að yfirfara og lagfæra hurð í nýrri hluta á suðurhlið.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Engin skráning gerð við rakaskimun. Ekkert frávik sýnilegt við skoðun.

Athugið þó að ekki hafi verið skráð frávik á skoðunardegi, geta rakavandamál komið fram síðar.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Eftir skoðun á loftræstingu húsnæðisins eru helstu athugasemdir þessar:

Notendur upplifa að jafnaði ekki góð loftgæði í húsnæðinu.

Kerfi í nýrri hluta er án notendastýringar og því ekki unt að stilla kerfið eftir þörfum.

Vinnuaðstaða kennara er aðeins loftræst með opnanlegu fagi, mikið er af raftækjum í rýminu sem gefa mikinn hita.

Útsog er ekki til staðar á salernum í nýrri hluta, mælt er með að hafa útsog af salernum til að tryggja jöfn loftskipti og viðvarandi undirþrýsting í rýminu.

Salerni í eldri hluta eru með útsogi sem annar tæplega nægilegum loftskiptum, er stað sett á milli tveggja deilda því væri æskilegt að hafa öflugra útsog til að tryggja að ólykt leiti ekki inn á deildir.

Ekki er vélrænt útsog af deildum í eldri hluta en góð opnanleg fög til loftunar, sem eru aðeins á einni hlið í hverju rými. Erfitt að gegnumtrekkja nema sé opnað á milli deilda. Til að tryggja gott loft þarf að opna reglulega á milli og lofta í gegn, slíkt getur skiljanlega verið erfitt þegar kalt er í veðri.

Í fataklefa er ekkert vélrænt útsog, aðeins loftun möguleg um útihurðir, getur orðið þungt loft þegar fatnaður barna er rakur. Æskilegt væri að hafa ferskloftun og útsog í rýminu, þannig að starfsmenn þurfi ekki að opna út til að lofta.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum

Lagt er til að setja upp stýringu fyrir notendur á kerfi í nýrri hluta.

Lagt er til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil í vinnurými kennara og á einni deild í eldri hluta. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu í húsnæðinu.



Selásskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	14/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Selásskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	29/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður fasteigna

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru almennt í lagi en víða farnar að láta á sjá, í eldri hluta skólans. Mælt með yfirferð og lagfæringum á hurðum í eldri hluta í heild.

Innréttingar í heimilsfræðistofu eru byrjaðar að slitna, lamir og brautir sumar orðnar lúnar. Á nokkrum stöðum kvarnast upp úr plasti hurða og borðplatna. Innréttingar þarfnast lagfæringa, en eru komnar á síðari hluta líftíma og þarf líklega að endurnýja í heild innan 5-7 ára. Vaskaskápar í stofum eru orðnir slitnir og skemmdir, þarfnast endurnýjunar. Aðrar fastar innréttingar eru metnar í lagi.

Íþróttahúsi þarf að slípa upp og laga setbekki á gangi.

Yfirborð lofta og veggja: Málun veggja er almennt í lagi í húsnæðinu í heild. Yfirborð lofta er einnig almennt í lagi. Í íþróttahúsi þarf að lagfæra loftaplötur þar sem þær eru skemmdar eða vantar.

Gólfefni: Gólfdúkar hafa verið bónaðir reglulega en í nokkrum rýmum í eldri hluta er komið að endurnýjun á næstu árum. Flísar í miðrými eldri byggingar þarfnast viðgerða, byrjað að kvarnast úr flísum og fúgur eru slitnar.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt í lagi í húsnæðinu en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Í miðrými áfanga 1. er hljóðvist metin ófullnægjandi og mælt með að bæta við hljóðísogsflotum í rýmið, framkvæma þarf mælingar fyrir ákvörðun um stærð og staðsetningar hljóðísogsflata.
2. Í opnurými í nýbyggingu er hljóðvist ófullnægjandi, ómtími er helst til of langur. En hönnun rýmis gerir erfitt fyrir að bæta hljóðvist.

Mælt er með að gera mælingar í framangreindum rýmum til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta hljóðvist.

3. Í íþróttahúsi er hljóðvist metin ófullnægjandi, bæta þarf við hljóðísogsflötum í loft eða á veggi. Mikilvægt er að klæðningar séu útfærðar þannig að þær þoli höggálag frá boltum

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Kominn tími á viðhaldsþrif, hefur ekki verið sinnt regluleg þar sem vantar fjármagn til þess. Ryk á bakvið ofna í eldri hluta og á bitum við handrið í nýrri hluta.

Salerni og votrými: Hreinsa þar flísar í búningsklefum í íþróttahúsi. Salerni eru almennt metin í lagi í nýrra skólahúsnæði, en í salerniskjörnum þar sem básar eru opnir yfir og undir er mælt með að setja upp lokaða básа. Einnig eru hreinlætistæki komin á endurnýjun, ólykt er föst á strákasalernum, við endurnýjun er mælt með að setja þurrkblásara og snertilaus blöndunartæki. Eftir að klára endurnýjun gólfdúka á salernum.

Annað: Öryggi, brunakerfi ekki tengt við loftræsikerfi á skoðunardegi, mikilvægt að laga sem fyrst ef ekki lokið. Aðgengismál, rampur úr opnu rými í nýbyggingu er of mjór fyrir hjólastóla og handrið vantar.

Ástandslýsing - almennt

Utanhúss

Gluggar: Viðir glugga þarfnast málunar og viðgerða, gler er almennt í lagi, en komin móðugler á nokkrum stöðum. Yfirfara þarf þéttingar með gluggum þar sem vart hefur verið við rakavandamál, sjá nánar í kafla um rakaskimun. Gluggar við inngang á íþróttahúsi þarfnast málunar.

Utanhússklæðning: Steining utanhúss á eldri byggingu er að mestu í lagi. En þarfnast viðgerða á nokkrum stöðum, til að mynda þarf að slípa upp og endursteina austurhlið á áfanga 3, vísað er til skráningarskýrslu fyrir nánari upplýsingar. Vatnsbretti eru víða brotin, skemmt eða vantar, þarf að endurnýja, lagt er til að nýta hagkvæmara byggingarefni heldur en marmara í vatnsbretti. Nýbygging er án athugasemda.

Þak: Þakjárn á eldri hluta er metið í lagi. Þak á nýbyggingu þarfnast skoðunar vegna ummerkja eftir leka, sjá nánar í rakaskimun (skráning nr. 129).

Inngangar og hurðir: Inngangsurðir eldri byggingar eru orðnar slitnar og þarfnast lagfæringa. Hurð neyðarútgangs milli eldri og nýrri hluta þarfnast viðgerða þar sem hún stendur á sér og erfitt er að loka.

Annað: Stigi á norðurhlið fyrir inngang á 2.hæð nýbyggingar er mjög illa farinn, múr er sprunginn og nánast orðið hættulegt að ganga um hann í núverandi ástandi. Stigi þarfnast múrviðgerða, samhliða er mælt með að leggja snjóbræðslu í þrep. Þannig má tryggja öruggara aðgengi yfir vetrar mánuði.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar og gera upp stiga á norðurhlið.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

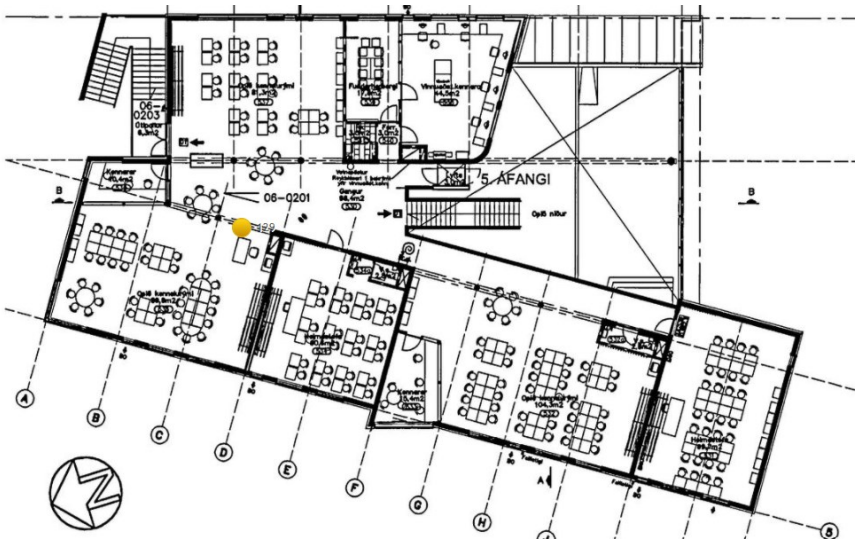
Skráning nr. 118: Rakalykt, mælt eftir raka en mældist ekki hækkun í útveggjum. Þarfnast nánari skoðunar.

Skráning nr. 121: Merki eftir leka frá þaki og mikil fúkkalykt í stofum. Þarf að opna í innveggi. Búið að laga og er ekki að leka lengur frá þaki.

Skráning nr. 129: Merki eftir leka, þarfnast skoðunar á þaki. Athuga þarf skotrennu á þaki.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð í eldri hluta.



Mynd 2 Skráning rakaskimunar á 2. hæð nýrri hluta.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Eftir yfirferð um húsnæði skólans og íþróttahúss eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

Eldri hluti:

Á skrifstofum starfsmanna og í kaffistofu eru loftskipti almennt í lagi, en starfsfólk finnur fyrir kælingu frá loftræstikerfinu, yfirfara þarf hitastillingu kerfisins.

Í miðrými við kennslustofur 1. áfanga eru loftgæði slæm að jafnaði að sögn starfsfólks, innblástur er í rýmið en inndæling er lítil, útloftun er um hurðar í aðliggjandi rými og ganga. Mælt er með að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 kennsludaga, samhliða skal kerfi vera á a.m.k. 80% af fullum afköstum.

Í kennslustofum eldri hluta almennt eru loftskipti metin í lagi, þar sem eru til staðar eru 4x opnanleg fög til útloftunar. Við skoðun komu ekki fram athugasemdir vegna loftræstingar í kennslustofum. En lagt er til að gera nánari loftgæðamælingar í kennslustofum 1.áfanga samhliða miðrými.

Nýrri hluti:

Loftræstikerfi er í þjónustu og í lagi, kerfið var nánast á fullum afköstum við skoðun.

Í kennslustofum myndast töluverður yfirþrýstingur og blæs með hurðum, þrátt fyrir að búið sé að koma fyrir yfirfallsristum sem virðast ekki anna nægilega ef opnanleg fög eru lokuð. Á bókasafni eru yfirfallsristar, en þær anna ekki nægilega á móti því loftmagni sem dælt er inn í rýmið. Upphaflega var skólinn hannaður með opnum kennslurýmum sem var síðar lokað af og þar af. Lagt er til að bæta við yfirfallsristum í rýmin.

Íþróttahús: Ekki voru gerðar athugasemdir við loftskipti í íþróttahúsi.

Fyrir önnur stök rými, sjá nánar í skráningarskýrslu.

.



Brekkuborg - Grafarvogur

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	13/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Brekkuborg
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	22/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir:

Innréttingar í eldhúsi eru í góðu ástandi, en skápar og aðrar innréttingar orðnar slitnar og þarfnast endurnýjunar á næstu árum. Hurðir eru almennt ekki í góðu ástandi, þær þarfnast málunar og lagfæringa á bæði karmi og spjöldum. Bekkir við glugga í stofum má sjá verulega á og þarfnast viðhalds, með því að pússa og lakka.

Yfirborð lofta og veggja: Ástand veggja og lofta almennt í lagi, þarfnast aðeins lagfæringa þar sem skemmdir eru.

Yfirborð veggja eru almennt í lagi. Yfirborð lofta er almennt í lagi.

Gólfefni: Gólfefni þurfa á viðhaldi og endurnýjun á næstu árum, mælt er með að bóna og laga kanta sem eru farnir að losna af. Flísar við inngang þarfnast einnig viðhalds, fúgur eru farnar að brotna upp úr á ca. 10 m² svæði. Lagfæra þarf dúk í útbyggðum gluggum þar sem farið er að losna, los líklega vegna rakaþéttingar sem á sér stað við kuldabrú.

Hljóðvist:

Hljóðvist tæplega ásættanleg í eldri hluta, en mælt með að gera nánari mælingar um viðbætur. Í viðbyggingu og í fataherbergi í inngangi er hljóðvist óásættanleg, þar er mælt með að setja hljóðísog í loft.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi, sinnt vel af starfsfólki á hverju ári. Reglubundin þrif metin í lagi á skoðunar degi.

Annað:

Utanhúss:

Gluggar: Gluggar eru í lélegu ástandi, botnlistar eru fúnir og þarf að yfirfara, lagfæra og ganga vel frá.

Utanhússklæðning: Ástand veggja utanhúss er metið í lagi á skoðunar degi.

Þak: Þakjárn er farið að ryðga, þarfnast málunar til að sporna við frekari skemmdum. Þakrennur eru beyglaðar og ryðgaðar, þarf að endurnýja.

Inngangar og hurðir: Inngangshurð metin í lagi á skoðunar degi.

Áríðandi viðhald: Nánari skoðun á skráningum í rakaskimun.

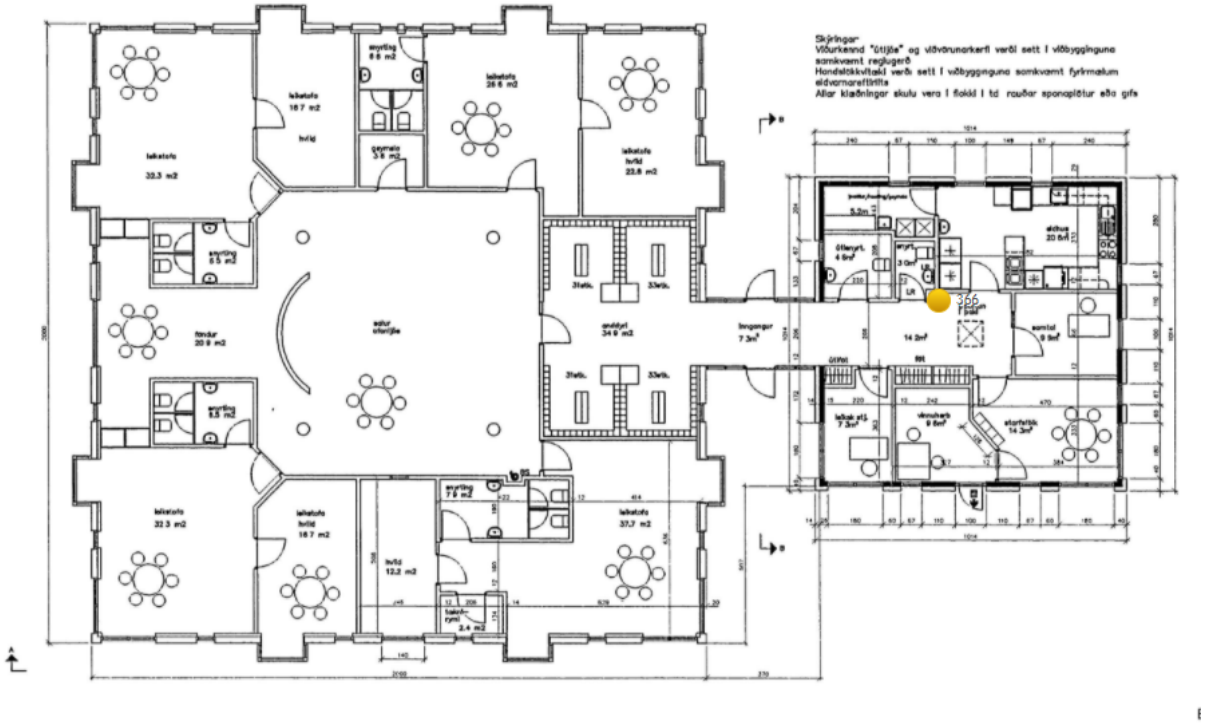
.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á einum stað.

Skráning nr. 366: Merki eftir leka frá vaski þar sem að veggfóður er farið að losna, þarfnast nánari skoðunar og mögulegrar endurskoðunar á því að setja veggfóður við vask.



Mynd 1 Skráningar vegna rakaskimunar

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Leikskóli: Í húsnæðinu er almennt loftun um opnanleg fög og útsog á salernum, en loftskipti almennt ekki fullnægjandi á deildum. Loftræsing á salerni annar ekki loftskiptum skv. mælingu, mælt er með að stilla útsog á full afköst yfir daginn.

Sérstaklega er mælt með að setja upp loftræstikerfi í sal skólans, þar sem ekki er kerfi til staðar né opnanleg fög.



Engjaborg - Grafarvogur

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta.

2020

Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	16/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Engjaborg
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	28/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir:

Innréttingar í eldhúsi og aðrar innréttingar eru metnar í lagi. Hurðir eru verulega slitnar og farnar að láta á sjá, þarfnast viðhalds og yfirferðar. Mælt er með endurnýjun þeirra hurða sem eru hvað verst farnar.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð veggja eru almennt í lagi. Yfirborð lofta er almennt í lagi, þarfnast lagfæringa á stöku stað.

Gólfefni: Gólfdúkur í sal mikið slitinn og þarfnast endurnýjunar.

Hljóðvist: Hljóðvist almennt óásættanleg í stærri álmu. Ýmist vantar hljóðísogs plötur alveg í rými eða núverandi plötur hafa ekki næglega gott hljóðísog, þar sem að þunnar plötur eru límdar beint á loft. Mælt er með að bæta við hljóðísogs flötum þar sem hægt er og endurskoða plötur sem eru festar beint á loft.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi, Reglubundin þrif metin í lagi á skoðunar degi.

Utanhúss:

Gluggar: Mikið er um móðugler og þarf að endurnýja gler, 1 stk lóðrétt í útvegg og gler í útbyggðum gluggum er almennt séð móðugler í hallandi gluggum. Einnig lekur einn gluggi sem þarf að lagfæra og þétta.

Utanhússklæðning: Ástand klæðningar utanhúss er ágætt, en klæðning er farin að upplitast og þarfnast málunar á næstu árum.

Þak: Á þaki má sjá ryð, þarfnast málunar á næstu árum.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir metnar í lagi á skoðunar degi.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Engin frávik sáust við rakaskimun og ekki gerðar skráningar vegna raka.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Leikskóli: Í húsnæðinu er almennt loftun um opnanleg fög. Loftskipti í sal stærri álmu er almennt ekki fullnægjandi, engin vélræn loftun og ekki hægt að gegnumtrekkja. Mælt er með uppsetningu á loftræstikerfi og er í sambærilegum leikskólabyggingum.

Í minni álmu er útsog til staðar af einu salerni en það er óvirkt og vantar alveg á salernið við hlið þess. Sjá nánar í skráningarskýrslu.



Fífuborg - Grafarvogur

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	4/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	**Fífuborg**
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	20/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Innréttingar eru slitnar og þarf að endurnýja geymsluskápa á næstu árum. Hurðir eru almennt mikið slitnar og þarfnast viðhalds og endurnýjunar.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð veggja eru að mestu í lagi, en þarf að mála veggi í sal og á deildum þar sem mest slit er. Yfirborð lofta að mestu í lagi, en þarf að lagfæra stöku skemmdir.

Gólfefni: Gólfdúkur er slitinn í miðrými, föndurstofu og skrifstofu leikskólastjóra, mælt með að endurnýja á næstu árum. Flísar í fataklefa þarfnast lagfæringa. Annarstaðar voru gólfefni metin í lagi.

Hljóðvist: Hljóðvist almennt ófullnægjandi, ýmist ekkert hljóðísog eða ófullnægjandi hljóðplötur einnig er vandamál með hljóðleka á milli rýma sem að truflar í sérkennslu. Mælt er með að setja hljóðísog þar sem vantar og endurskoða núverandi plötur. Í skoðun var einnig minnst á athugasemdir frá vinnueftirlitinu vegna hljóðvistar.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ábótavant, við skoðun sást að viðhalds þrifum væri ekki sinnt sem skyldi. Mikið ryk hefur safnast saman ofan á skápa og tæki í eldhúsi sem eru yfir sjónhæð einnig er viðhaldsþrifum almennt ábótavant í skólanum.

Annað: Frá starfsfólki: Mikil þrengsli eru í starfsmannaaðstöðunni. Á kaffistofu og í undirbúning. Eitt WC fyrir 22 manns en voru nýlega að fá skrifstofu og WC gám.

Utanhúss:

Gluggar: Gluggar eru illa farnir að utan og þarfnast heildar yfirferðar, einnig leka gluggar í miklum rigningum og þarf að yfirfara þéttingu á þeim. Víða er málning flögnuð, ryð blettir frá festingum og einnig er móðugler í hallandi gluggum sem mælt er með að skipta út og endurskoða frágang. Vatnsbretti beygluð á nokkrum stöðum í kringum húsið, mælt með að skipta út á næstu árum.

Utanhússklæðning: Klæðning er upplituð víða og þarfnast málunar einnig eru slettur í kringum útblástur sem þarf að hreinsa og mála. Við skoðun sáust einnig skemmdir á sökkli, þar sem var brotið upp úr múr og nokkrar sprungur.

Þak: Þakrennur eru ryðgaðar og þarf að endurnýja.

Inngangar og hurðir: Hurðirnar eru nýlegar en hafa verið í ólagi, þurft að stilla oft. Þarf að lagfæra.

Áríðandi viðhald: Nánari skoðun á skráningum í rakaskimun.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á tveimur stöðum.

Skráning nr. 68: Merki eftir leka frá þaki við þakglugga. Þarfnast nánari skoðunar á þéttingu þakglugga utanhúss.

Skráning nr. 71: Merki eftir leka í glugga og við björgunar op. Hallandi gler er ónýtt. Þarf að laga og yfirfara þéttingu.



Mynd 1 Skráningar vegna rakaskimunar

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Leikskóli: Í húsnæðinu er almennt loftun um opnanleg fög en vélræn loftræsting er á salernum og í eldhúsi. Þar sem vélræn loftræsting er, er hún ýmist óvirk eða of afkasta lítil t.d. er loftræsting óvirk í þvottaherbergi sem er glugga laust.
Núverandi loftræsting annar tæplega lágmarks loftskiptum á salerni.

Í miðrými í stærri álmu er ekki hægt að lofta beint út, einungis í gegnum aðliggjandi rými. Mælt er með að setja upp loftræstikerfi líkt og hefur verið gert í sambærilegum leikskólum.

Mælt er með að núverandi loftræstikerfi verði yfirfarið og hönnun á viðbót verði gerð til þess að uppfylla kröfur um loftskipti.



Foldaskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	02/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Foldaskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	09/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður fasteigna

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Við ástandsskoðun voru gerðar 71 skráning í skóla og íþróttahúsi. Hér að neðan er almenn ástandslýsing á helstu byggingarhlutum og er ekki tæmandi. Vísað er til skráningarskýrslu í viðhengi fyrir frekari upplýsingar um ástand byggingarhluta og viðhaldsþörf.

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru orðnar mikið slitnar í elstu hlutum skólans og þarfnast lagfæringa og málunar. Yfirfara þarf og gera við felliþröskulda þar sem þeir eru eða eiga vera. Innréttingar víða orðnar talsvert slitnar og farnar að láta á sjá, þarf að endurnýja á næstu árum.

Frístund: Innréttingar orðnar slitnar á efri hæð og nýtast ekki í starfseminni mætti fjarlægja. Eldhúsinnrétting á fyrstu hæð orðin slitin og þarfnas endurnýjunar á næstu árum. Bæta þarf aðstöðu fyrir fatnað í anddyri.

Yfirborð lofta og veggja. Málun veggja almennt góð, hefur verið vel sinnt, allar stofur málaðar á s.l. fjórum árum að sögn umsjónarmanns. Yfirborð lofta eru heilt yfir í lagi, en gerðar eru athugasemdir við loft í rýmum fyrir framan stofur þar sem plötur eru farnar að láta töluvert á sjá og þarf að endurnýja, þannig má einnig bæta hljóðvist í þeim rýmum samhliða. Sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir stök frávik.

Gólfefni: Skipt um öll dúkgólf á 1.h 2017 . Búið að endurnýja í húsi 1. Gólfdúkar sem ekki hafa verið endurnýjaðir eru almennt frekar slitnir, sjá nánar í skráningarskýrslu staðsetningar rýma og forgangsröðun. Flísagólf á 1. hæð við aðalanddyri þarfnast lagfæringa þar sem flísar eru brotnar og komnar sprungur. Parket í matssal er orðið talsvert slitið og þarf að slípa upp eða endurnýja. Gólfdúk í matsal þarf að endurnýja.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt metin í skólanum í heild en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Matsalur, þar hefur verið bætt við hljóðísogi, en er ekki nægjanlegt ef á að miðast við notkun sem matsals, er einnig nýtt sem hátíðarsalur. Gera þarf mælingar fyrir ákvörðun á frekari úrbótum.
2. Kaffistofa starfsfólks, hljóðvist er slæm, þarf að bæta við hljóðísogsflötum.
3. Í kennslustofum í húsi 1 er hljóðvist tæplega ásættanleg, vegna ómtíma lagt til að bæta við hljóðísogsflötum, en þarf að ákvarða í samræmi við ómtíma mælingar.
4. Frístundarheimili, kvartað undan slæmri hljóðvist, en erfitt að hljóðdempa meira, mælt með skilrúmum með hljóðísogi.

Mælt er með að gera mælingar í framangreindum rýmum til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Sé krafa um ómtíma ekki uppfyllt þarf að auka/setja upp hljóðísogsfleti. Sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir staðsetningar rýma.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Alþrif tekin yfir sumartímann. 1x ári. Hefur ekki verið bónað síðan 2007, mælt er með að bóna öll dúkgólf á næsta ára.

Salerni og votrými: Á salernum þar sem eru opin skilrúm sem eru orðin slitin og skemmt, mælt er með að setja upp milliveggi og loka básum. Flísar og hreinlætistæki einnig að verða komið á endurnýjun, mælt með heildarendurnýjun salerna af þessari gerð í skólanum á næstu árum.

Annað: Lýsing þarfnast endurnýjunar og að mati notenda.

Ástandslýsing - almennt

Utanhúss

Gluggar: Vart hefur við leka með gluggum. Búið að vinna að lagfæringum, hefur lekið aðeins síðan, en sem komið er hefur ekki reynt á það í slæmum slagveðrum. Viðir glugga eru almennt í sæmilegu lagi en á stöku stað er þörf á viðgerðum. Gluggar þarfnast málunar á suðurhlið. Gler heilt yfir í lagi, skipta þarf um móðugler. Þéttingar glugga á íþróttahúsi þarf að yfirfara, er opið að þéttiborða undir gluggum, mælt með að setja álrenning yfir til að verja þéttingu fyrir veðrun.

Utanhússklæðning: Steining utanhúss er almennt í lagi, skemmdir eru á nokkrum stöðum þar sem þarf að steypa í og lagfæra. Húsið er úr forsteyptum einingum og eru samskeyti á nokkrum stöðum farin að gliðna talsvert og þéttilisti orðinn laus. Þar sem bil er orðið of mikið þarf að setja nýja þéttingu á milli eininga.

Flísaklæðning á íþróttahúsi þarfnast lagfæringa, flísar farnar að losna víða, einnig útfelling frá fúgu sem þarf að skoða nánar.

Þak: Þök hafa verið að leka, búið endurnýja hús 2 verið endurnýja hús 1 og hús 3 á áætlun, samkvæmt umsjónarmanni. Þak á húsi 2 í lagi.

Inngangar og hurðir: Hurðir aðalinngangs eru metnar ónýtar og þarf að endurnýja. Aðrar inngangshurðir eru orðnar slitnar og þarf að lagfæra.

Annað: Lagt er til að fá álit burðarþolssérfræðings vegna færslu sem hefur orðið á einingum.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

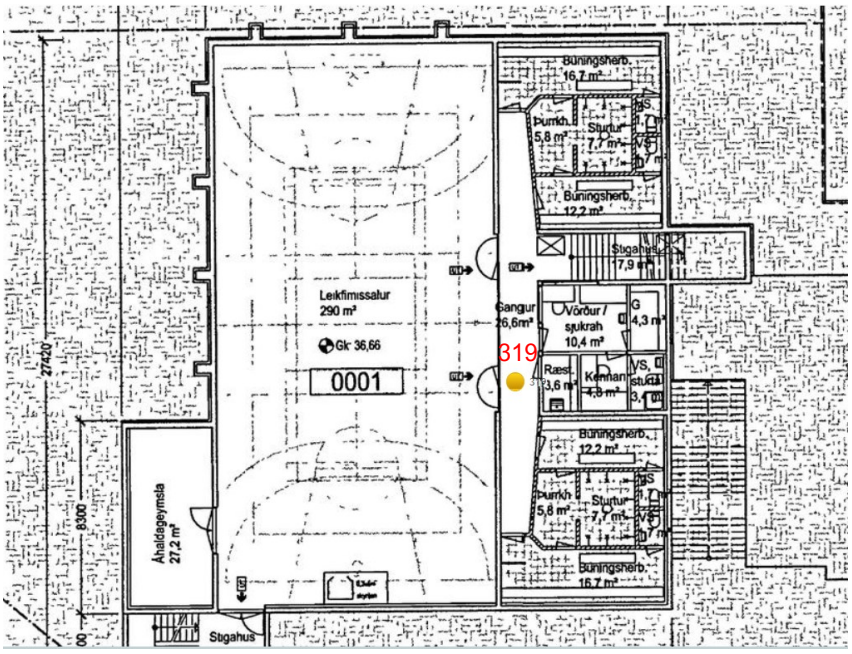
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

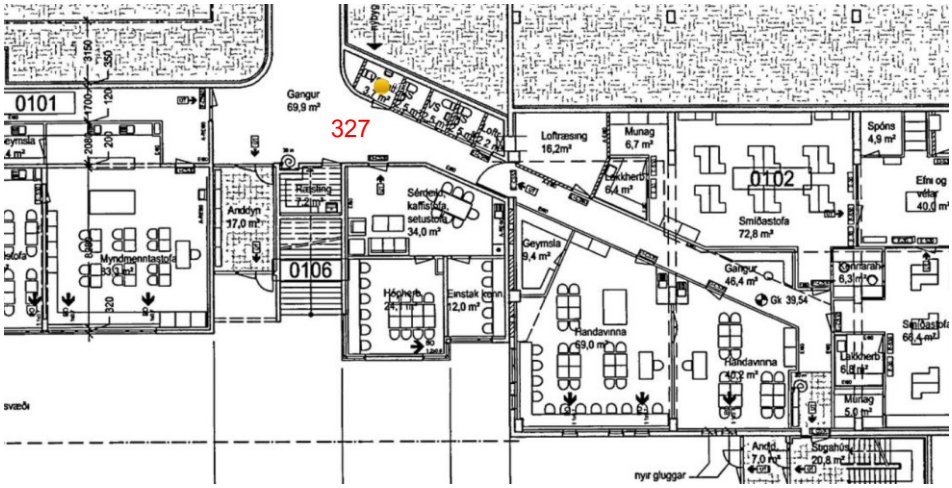
Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

- Skráning nr. 270: Raki í útveggjum, mæld hækkun þarfnast nánari skoðunar utanhúss, þétting með gluggum.
- Skráning nr. 274: Mælt eftir raka við glugga skv. ábendingu. Engin hækkun mældist á skoðunardegi, þarf að vakta.
- Skráning nr. 282: Raki í vegg milli húsa, umtalsverð hækkun. Þak viðgert í sumar. Þarf að vakta og mæla eftir þornun, u.þ.b. 2 -3 mánuði frá skoðunardegi.
- Skráning nr. 299: Raki í útveggjum, mæld hækkun. Þarf að yfirfara þéttingar utanhúss.
- Skráning nr. 319: Rakamælt, en ekki hækkun á raka. Varð vatnstjón fyrir 2 árum.
- Skráning nr. 327: Merki eftir raka, mælt, en engin hækkun. Þarf að opna í vegg og skoða nánar.

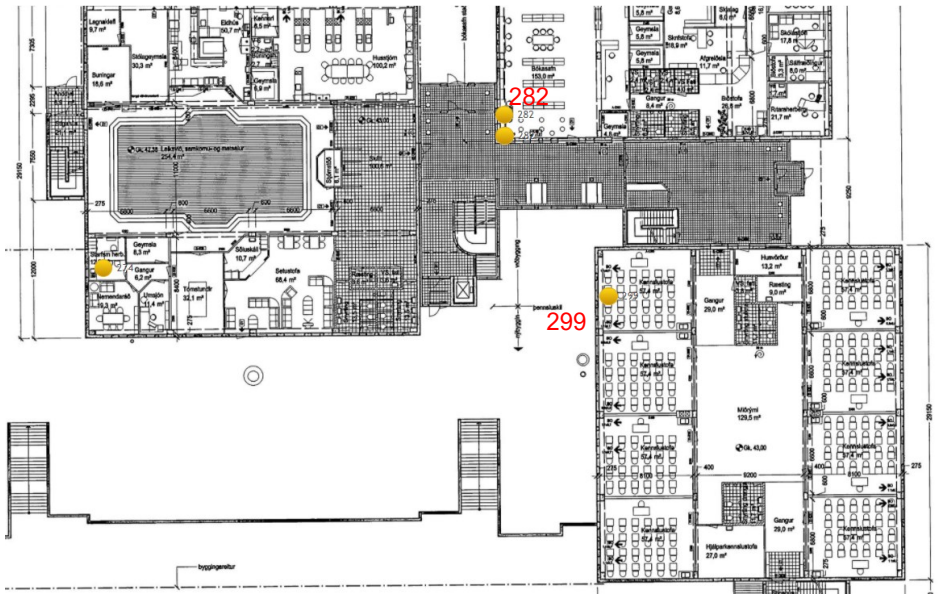
Hér að neðan of á næstu síðu eru staðsetningar skráninga, sjá einnig í skráningarskýrslu.



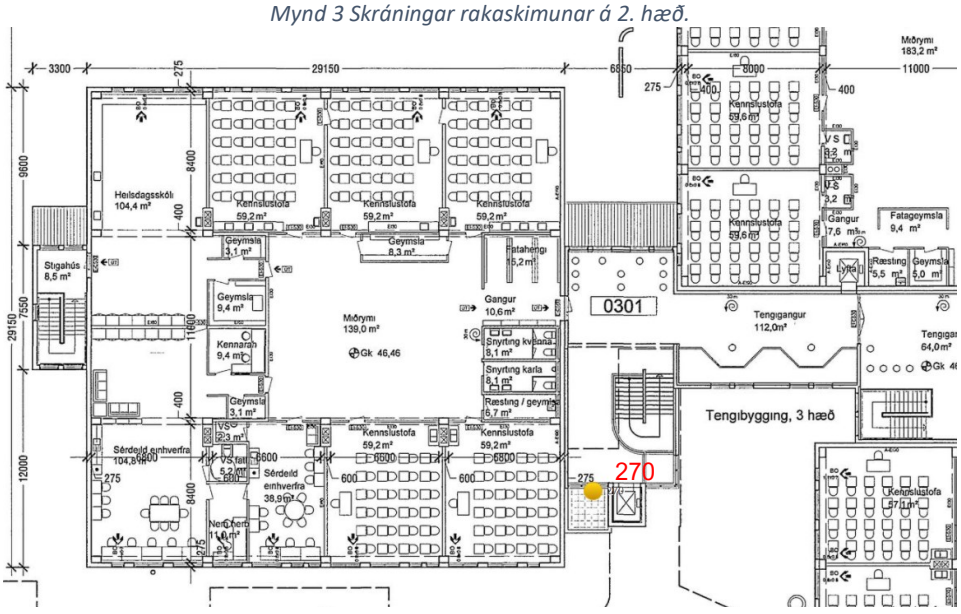
Mynd 1 Skráningar rakaskimunar í kjallara.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.



Mynd 3 Skráningar rakaskimunar á 2. hæð.



Mynd 4 Skráningar rakaskimunar á 3. hæð

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftræstikerfið er þjónustað og skipt um síur 1x ári. Stokkahreinsun sumarið 2020. Kerfi annar vel að sögn umsjónarmans og notendur upplifa almennt góð loftgæði.

Eftir yfirferð skoðunarmanns og úttekt á loftræstingu í húsnæðinu eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Loftræstikerfi í matsal og eldhúsi virk og loftskipti í lagi. Bætt hefur verið við kerfi í matsal. Lofthraði um lághraðarist mældur í lagi.
2. Loftræsting kennslustofa og ganga í lagi.
3. Á bókasafni finna starfsmenn fyrir þurru lofti og stöku sinnum þungt loft, kerfi var mælt og innblástur í lagi. Lagt er til að framkvæma síritamælingu á Co2, hita, og hlutfallsraka yfir 5-10 daga.
4. Loftræsting skólans er í góðu lagi og greinilega vel sinnt.
5. Frístund: Loftskipti í lagi fyrir kennslustofu.



Funaborg - Grafarvogur

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	13/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Funaborg
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	10/06/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Innréttingar í eldhúsi og aðrar innréttingar eru metnar í lagi. Hurðir eru almennt í lagi en hurð í anddyri skellist of hratt vegna þess að pumpa er orðin slitin og stilling á pumpu heldur sér ekki, þarf að skipta út. Einnig eru rennihurðar orðnar slitnar og þarfnast heildar lagfæringar, laga þéttilista og endurnýja brautir.

Yfirborð lofta og veggja: Almennt í lagi, þarf aðeins að lagfæra þar sem skemmdir eru í veggjum.

Yfirborð veggja eru almennt í lagi. Yfirborð lofta er almennt í lagi.

Gólfefni: Gólfefni metin í lagi á skoðunar degi.

Hljóðvist: Hljóðvist er óásættanleg á gangi, eldhúsi og stofum. Það myndast mikill kliður sem að hægt er að bæta með hljóðísogs flötum. Mælt er með að gera nánari mælingar og hanna lausn sem að myndi henta rýmunum.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi, viðhaldsþrifum sinnt árlega. Reglubundin þrif metin í lagi á skoðunardegi.

Annað: Slysahætta vegna hvassra horna á flasningu klæðningar á útstæðu horni.

Utanhúss:

Gluggar: Gluggar metnir í lagi á skoðunardegi.

Utanhússklæðning: Ástand veggja utanhúss er metið í lagi á skoðunar degi, fyrir utan að það þarf að lagfæra músanet sem er farið að losna.

Þak: Þak metið í lagi á skoðunar degi.

Inngangar og hurðir: Útihurð er óþétt og klemmivörn er orðin slitin og mælt með að endurnýja, einnig þarf að festa sparkstál.

Áríðandi viðhald:

Lagfæra flasningu sem að getur skapað slysahættu, sjá skráningu nr. 123 í skráningarskýrslu.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Raki var ekki merktur í byggingu, þar sem ekki sáust merki né ábendingar um rakavandamál við skoðun.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Leikskóli: Í húsnæðinu er almennt loftun um opnanleg fög og með vélrænni loftræstingu.

Loftræsikerfi gefur frá sér mikinn hávaða, þarfnast yfirferðar.

Útsog á salerni annar ekki nægilegum loftskiptum.

Undirþrýstingur er í eldhúsi vegna útsogs en vantar rist á hurð.

Mælt er með að yfirfara núverandi kerfi með fyrirhugaða viðbyggingu í huga og hanna nýtt eða viðbót við núverandi kerfi sem að uppfyllir loftskipti skv. núverandi reglugerðum.



Hamraskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	02/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Hamraskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	23/06/2020
Fulltrúi fasteignar:	Skólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir og karmar þeirra er víða farið að láta á sjá í kennslustofum og á göngum, en eru almennt í lagi. Stöku hurð þarfnast viðgerða, einnig væri æskilegt að lagfæra þar sem karmar eru mest slitnir og mála við allar hurðir. Innréttingar eru almennt í viðunandi ástandi, en innréttingar á kaffistofu starfsmanna og í heimilisfræðistofu eru orðnar talsvert slitnar og skemmdir í plötum. Þarf að endurnýja á næstu 3 – 4 árum.

Yfirborð lofta og veggja: Málun heilt yfir viðunandi, gera við þarf við skemmdir á nokkrum stöðum, sjá skráningarskýrslu. Loftaklæðningar almennt í lagi, lagfæra þarf á nokkrum stöðum á þarf sem skemmdir eru í plötum, t.a.m. á göngum.

Gólfefni: Komið er slit í dúka en ekki talin þörf á endurnýjun, en lagt er til að bóna núverandi dúka þar sem það hefur ekki verið gert í töluverðan tíma að sögn skólastjóra. Einnig þarf að lagfæra skemmdir og lausa vegglista dúks. Flísar í anddyri eru í lagi en gera þarf við eftir breytingar. Flísar í búningsklefum íþróttahúss þarfnast iðnaðarþrifa, ef slíkt skilar ekki árangri þarf að endurnýja í sturtuklefum.

Hljóðvist: Hljóðvist er víða ábótavant í húsnæðinu, ýmist er það vegna þess að hljóðísogsfletir rýma eru ófullnægjandi eða ekkert hljóðísog til staðar í rýmum þar sem það ætti að vera m.t.t. notkunar. Lagt er til að gera mælingar í neðangreindum rýmum til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir staðsetningar rýma.

1. Fyrir framan mötuneyti hafa verið settir upp hljóðísogs veggir en þeir dempa ekki nægilega miðað við notkun.
2. Í sal er of hár ómtími og þarf að setja upp hljóðísogs klæðningar, útfærsla og magn í samræmi við ómtíma mælingar.
3. Kennslustofur, gataplötur í loftum hafa ekki nægilega gott hljóðísog án steinullar á bakvið.
4. Hljóðvist í búningsklefum íþróttahúss er slæm, þarf að bæta með hljóðísogsflötum.

Lagt er til að gera mælingar í framangreindum rýmum til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir staðsetningar rýma.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í góðu lagi í húsnæðinu við skoðun og hefur verið vel sinnt. Erfitt að ná yfir ljósum og háum gluggum vegna mikillar lofthæðar.

Salerni og votrými: Almennt metin í lagi.

Utanhúss

Gluggar: Móðugler 3x en gluggar almennt í lagi.

Utanhússklæðning: Ástand klæðningar er heilt yfir í lagi, en við jörð eru víða skemmdar og beyglaðar plötur sem væri æskilegt að endurnýja. Mælt er með góðu virku myndavélakerfi til að draga úr skemmdarverkum. Laga þarf pússningu á veggjum kjallara vestan meginn.

Þak: Skoðað að innan, gömul merki um leka. Þakið er metið í lagi, en vakta þarf hvort kom fram lekar.

Inngangar og hurðir: Hurðir aðalinngangs orðnar mjög slitnar og þarfnast endurnýjunar. Laga þarf hurð að geymslu í íþróttahúsi. Aðrar hurðir metnar í lagi.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

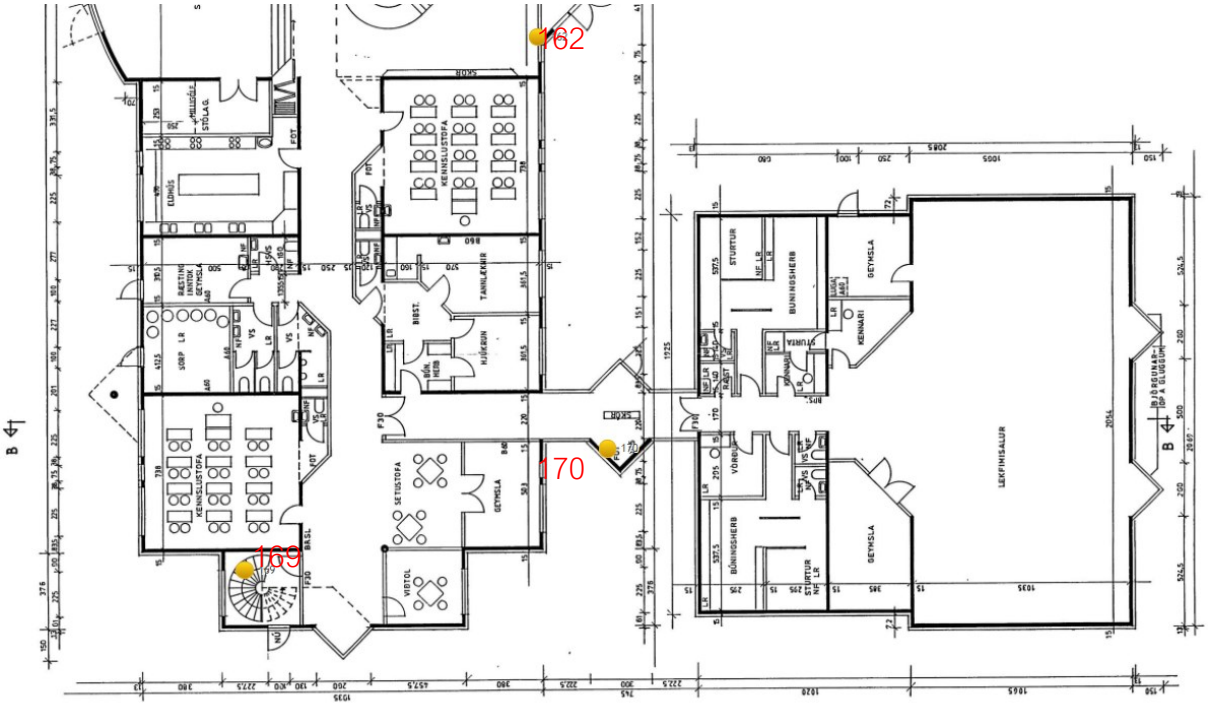
Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 162: Rakamerki í útveggjum, mældist ekki hækkun á raka. Gerðar voru ráðstafanir og lagfæringar á þaki. Þarf að fylgast með hvort haldist þurrt.

Skráning nr. 169: Raki í útveggjum, mæld hækkun þarf að skoða nánar utanhúss.

Skráning nr. 170: Raki í útveggjum og merki um leka frá þaki. Mæld lítileg hækkun á raka. Þarf að skoða nánar utanhúss.

Skráning nr. 177: Þung lykt í rými, notendur kvarta yfir óþægindum eftir viðveru í rýminu. Þarf að skoða nánar.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1.hæð.

Rakaskimun frh.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 2. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Notendur upplifa að jafnaði slæm loftgæði í öllu húsnæðinu, þurrt og slæmt loft. Hitastig og loftgæði verða sérlega slæm í kennslustofum á suðurhlið þegar fer að hlýna í veðri á vorin með auknu sólarálagi. En að sögn skólastjóra stendur til að bæta við loftræstikerfi í sumarlokun.

Eftir skoðun á loftræstingu skólans eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Ekki er vitað á skoðunardegi hversu umfangsmikið fyrirhugað kerfi verður og hvaða hlutum húsnæðisins því er ætlað að sinna.
2. Við skoðun voru gerðar 11 athugasemdir við loftræstingu skólans. Aðallega eru það atriði sem snúa að stillingu kerfa í skólanum og virkni þeirra. Sjá nánar í skráningarskýrslu. Yfirfara þarf og stilla núverandi kerfi.
3. Stór hluti kennslustofa er aðeins loftræstur um opnanleg fög sem eru að eins á einni hlið rýmanna. Ekki er hægt að tryggja jöfn lágmarks loft skipti.
4. Kerfi í eldhúsi eru virk og í lagi, afkasta eins og til er ætlast.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

Þar sem að loftskiptum er víða ábótavant og notendur upplifa slæm loftgæði í húsnæðinu í heild er lagt til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil í rýmum sem tilgreind eru í skráningarskýrslu. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu í húsnæðinu, en tekið skal fram að mælt er með að bíða með frekari rannsóknir þar til að nýtt kerfi er komið í gang, sem er áætlað 2021.



Hulduheimar - Grafarvogur

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	19/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Hulduheimar
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	25/06/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir:

Innréttingar í eldhúsi eru slitnar, frontar eru ónýtir og slit í brautum, þörf er á endurnýjun. Hurðir eru almennt í lagi en þarf að mála karma hurða hjá salernum við fatahengi.

Yfirborð lofta og veggja:

Veggir þarfnast málningu og lagfæringar á götum á vegg við vinnurými kennara. Yfirborð lofta er almennt í lagi.

Gólfefni: Gólfdúkur slitinn í fjölnotarými og þarfnast endurnýjunar.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt nokkuð góð í húsnæðinu en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

Hljóðvist er almennt séð óásættanleg í kaffistofu og eldhúsi þar sem er of lítið af hljóðísogs flötum í lofti, einnig eru núverandi plötur of þunnar.

Vinnuherbergi kennara er einnig án hljóðísogs, það þyrfti að setja í allt loftið. Glymur mikið í palli við fjölnotarými, hægt væri að setja steinull undir.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Viðhaldsþrifum ekki sinnt í tvö ár og er komið á tíma. Reglubundin ræsting metin í lagi á skoðunardegi.

Utanhúss:

Gluggar: Gluggar þarfnast málunar og lagfæringa að innan. Einnig hefur þakgluggi lekið, hann þarfnast nánari skoðunar frá þaki á upptökum sem og þéttingar.

Utanhússklæðning: Blá báruklæðning þarfnast málunar en aðrar klæðningar eru metnar í lagi á skoðunar degi.

Þak: Þak metið í lagi á skoðunar degi, en þakgluggi sem lekur þarf að laga/endurnýja.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðar standa á sér og læsingar þurfa á yfirferð að halda.

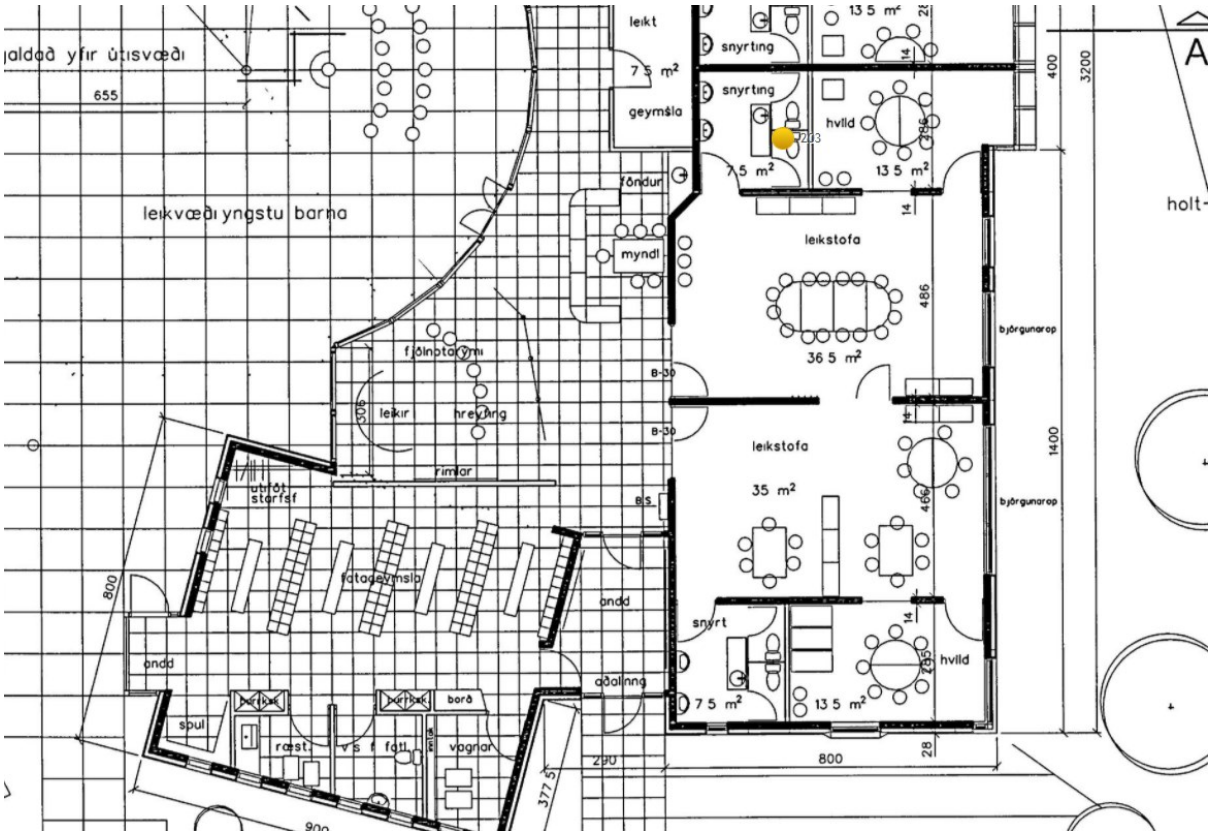
Áríðandi viðhald: Lagfæra þakglugga sem að lekur.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Gerð var aðeins ein skráning við rakaskimun.

Skráning nr. 203: Þakgluggi hefur verið að leka og þarfnast nánari skoðunar utanhúss, þéttingar og frágangs.



Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Leikskóli: Í húsnæðinu er loftræsting um opnanleg fög og með loftræstikerfi. Starfsfólk upplifir loftskipti almennt ekki fullnægjandi

Loftræsing óvirk á einu salerni, og vantar alveg á öðru. Á kaffistofu og vinnuherbergi kennara eru einungis opnanleg fög og getur orðið þungt loft eftir skamman tíma. Opnanlegt fag er í mikilli hæð og erfitt að opna.

Kerfi sem loftræstir stofur er vanstillt og ójafn innblástur milli rýma. Mælt er með að yfirfara núverandi kerfi og stilla.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

1. Yfirfara og stilla loftræstikerfi á deildum.
2. Lagt er til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil á deild þar sem eru aðeins opnanleg fög, vinnurými kennara og kaffistofu. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu í framangreindum rýmum.



Húsaskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	02/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Húsaskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	11/05/2020
Fulltrúi fasteignar:	Skólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Ástand byggingarhluta innanhúss er mjög gott og greinilega fengið gott viðhald. Hér að neðan eru lýsingar fyrir helstu byggingarhluta. Þó þarf að huga að úrbótum á loftgæðum í hluta skólans og bæta má hljóðvist á nokkrum stöðum.

Innréttingar og hurðir: Hurðir og innréttingar eru almennt í góðu ástandi í skólanum. Sinna þarf þó minniháttar tilfallandi lagfæringum.

Yfirborð lofta og veggja. Almennt í lagi, nema þarf að lagfæra smávægilegar skemmdir í loftum á göngum. Gera þarf við veggi þar sem eru skemmdir eftir raka, þegar rakavandi hefur verið leystur, sjá nánar í kafla um rakaskimun.

Gólfefni: Gólfefni eru heilt yfir í góðu ástandi og hafa fengið gott viðhald. Í sal skólans eru þó komnar umtalsverðar skemmdir í gólfdúk vegna færanlegra borða í matsal. Endurnýja þarf dúk í sal á næstu árum og gera ráðstafanir þannig að færanleg borð skemmi ekki dúka.

Hljóðvist: Hljóðvist skólans er almennt sæmileg, en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Hljóðvist í matsal skólans er slæm og þarfnast aðgerða, bæta þarf við hljóðísogs fleti. Til að ákvarða magn og staðsetningar hljóðísogsflata þarf að framkvæma mælingar á ómtíma.
2. Hljóðvist á bókasafni er metin ófullnægjandi og þarf að bæta við hljóðísogsflötum í loftin til að dempa hljóð.
3. Hljóðvist í kennslustofum á 1. hæð er hljóðvist metin ásættanleg, en lagt er til að framkvæma mælingar í merktum rýmum í skráningarskýrslu. Til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í mjög góðu lagi í húsnæðinu við skoðun og hefur verið vel sinnt.

Salerni og votrými: Almennt í lagi í skólanum.

Utanhúss

Gluggar: Viðir glugga eru almennt í lagi, hluti glugga hefur verið málaður á suðurhlið. Á norður og austur þarf að mála glugga ásamt minniháttar lagfæringum á glerlistum. Skipta þarf um 4x móðugler. Einnig þarf að lagfæra hornglugga á suðurhlið sem lekur, sjá nánar í kafla um rakaskimun.

Utanhússklæðning: Almennt í góðu lagi, en klæðning beygluð á súlum á suðurhlið og þarf að lagfæra.

Þak: Metið í lagi, ekki vart við leka frá þaki. Þakkantar og rennur í lagi, aðeins komið ryð í niðurfallsrör og mælt með að hreinsa og ryðverja við jörð.

Inngangar og hurðir: Hurðir almennt í lagi þarfnast minniháttar lagfæringa og stillingar vegna slits. Tengja þarf hitateppi við inngang í matsal á suðurhlið.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

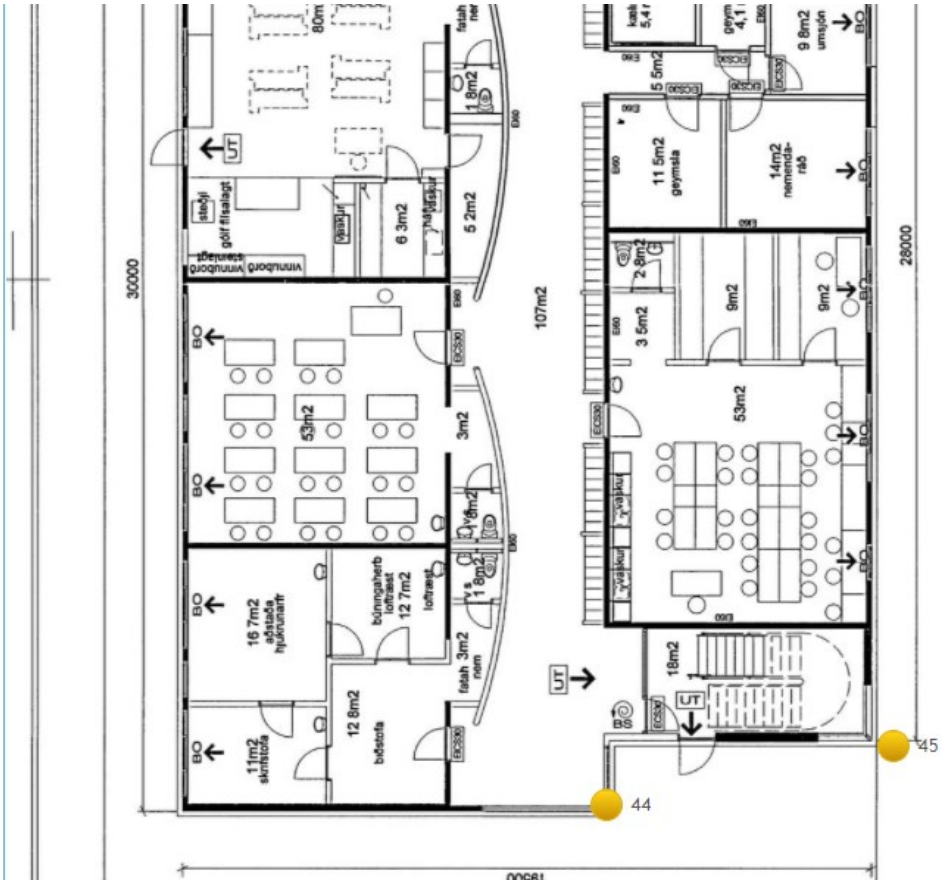
Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 44: Merki eftir leka, útfelling á vegg og hækkun á raka í vegg. Vegna leka frá hornglugga. Þarf að yfirfara og laga þéttingar.

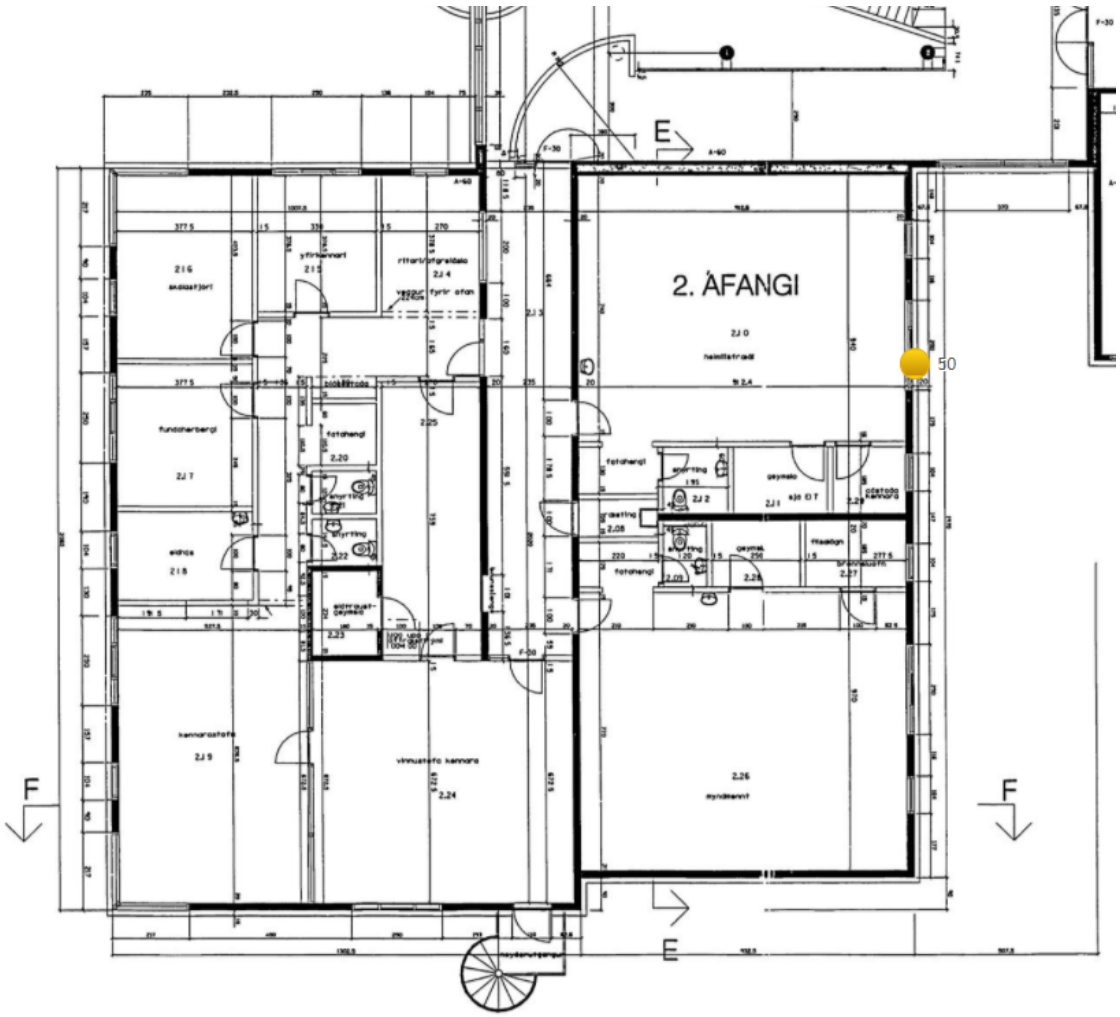
Skráning nr. 45: Merki eftir leka i glugga þarf að skoða nánar.

Skráning nr. 50: Raki í útveggjum, kemur í hvössum og vætusömum veðrum, þrátt fyrir að hafa verið lagað að utan. Þarna mældist lítilsháttar raki. Þarf að skoða nánar þéttingar glugga utanhúss. Þarf að lagfæra og mála innanhúss.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1.hæð.

Rakaskimun frh.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 2. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Notendur upplifa ekki góð loftgæði í kennslustofum. Heilbrigðiðeftirlit Reykjavíkur gerði úttekt í kennslustofum og framkvæmdi mælingar á styrk Co2, hita og hlutfallsraka yfir 7 daga. Niðurstaðan var sú að loftgæðum væri ábótavant þar sem styrkur fór ítrekað yfir leyfileg mörk byggingarreglugerðar. Átti þetta við stofur á 1. og 2. hæð við bókasafn. Önnur rými eru metin í lagi.

Við skoðun á húsnæðinu eru eftirfarandi athugasemdir gerðar við loftræstingu:

1. Einungis opnanleg fög til loftræstingar á kennslustofum og vinnurýmum. Ekki er unt að uppfylla kröfu um jöfn loftskipti, líkt og kemur fram í skýrslu H.R. er loftgæðum ábótavant.
2. Á göngum er vélræn loftræsting. Við skoðun var kerfi er virkt og í þjónustu, en virðist ekki anna tilskyldum loftskiptum, mælt er með að keyra kerfi á hámarks afköstum og meta loftgæði samhliða því. Við skoðun var kerfi lágt stillt, enda kennslu lokið við skoðun. Á göngum væri æskilegt að afkastameira kerfi, þar sem núverandi kerfi skilar ekki tilskildum loftskiptum kennsluálmum.

Það er mat skoðunarmanna að full þörf er á auka loftskipti í kennsluálmum með vélrænni loftræstingu, þar sem ekki eru loftræstikerfi til staðar í dag. Líkt og hefur komið fram er loftgæðum ábótavant og loftun einungis með opnanlegum fögum ekki æskilegur kostur.

Lagt er til að yfirfara hönnun loftræstingar í húsnæðinu, einkum í kennsluálmum í þeim tilgangi að meta hvaða lausnir sé hagkvæmast að framkvæma til að bæta loftgæði.

.



Kelduskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	02/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Kelduskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	08/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru almennt í lagi, við eldhús og á hluta kennslustofa eru skemmdir í körmum og hurðarblöðum. Sjá nánar í skráningarskýrslu. Innréttingar eru almennt í lagi en skápar í kennslustofum þarfnast viðhalds, þar sem talsvert slit er komið í lamir og brautir á skápum og skúffum.

Yfirborð lofta og veggja. Veggir á göngum víða rispaðir eftir umgang þrátt fyrir að málað að málað hafi verið nýlega. Veggi og loft þarf að gera við og mála við kennslustofur í norðurenda.

Gólfefni: Almennt í lagi, en terrazzogólf á gangi 1. hæðar orðið talsvert sprungið og þarfnast lagfæringa.

Hljóðvist: Hljóðvist í skólanum er almennt í lagi en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Íþróttasalur, mjög langur ómtími og þarfnast úrbóta, mælt með að setja hljóðísogsfleka á veggi. Einnig má skoða endurnýjun á loftaplötum þar sem þær eru farnar að láta á sjá.
2. Í matsal þarf að bæta við hljóðísogsflötum til að bæta hljóðvist. Gera þarf mælingar á ómtíma til ákvörðunar á stærðum og staðsetningu hljóðísogsflata.
3. Í kaffistofu kennara er hljóðvist metin ásættanleg, en má bæta með auknum hljóðísogsflötum.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í mjög góðu lagi í húsnæðinu við skoðun og hefur verið vel sinnt.

Salerni og votrými: Almennt metin í lagi, en opið er undir og yfir skilrúm básа á starfsmannasalerni. Mælt er með að setja upp milli veggi og loka básum.

Annað: Öryggi, brunahurð á gangi að matsal slitin og illa farin, þarf einnig að vera á seglum vegna brunalokunar.

Utanhúss

Gluggar: Viðir glugga og gler heilt yfir í lagi. En gler þarf að hreinsa þar sem klætt er með corten stáli, ryðmengað vatn rennur af stálinu á glerið og komin brún slikja á glugga á austurhlið og suðurhlið að framan. Bera þarf á tréverk glugga.

Utanhússklæðning: Almennt í lagi þarf að lagfæra í norðurenda skemmd í klæðningu. Á suðurhlið eru corten stálplötur farnar að losna, sjá má skrúfur eru byrjaðar að ganga út. Yfirfara þarf alla hliðina og festa.

Þak: Flatt dúkþak hefur verið boðið út og verður endurnýjað á næstunni. Álklætt þak er í lagi eftir töluverðar endurbætur á sl. árum.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir almennt í góðu lagi.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

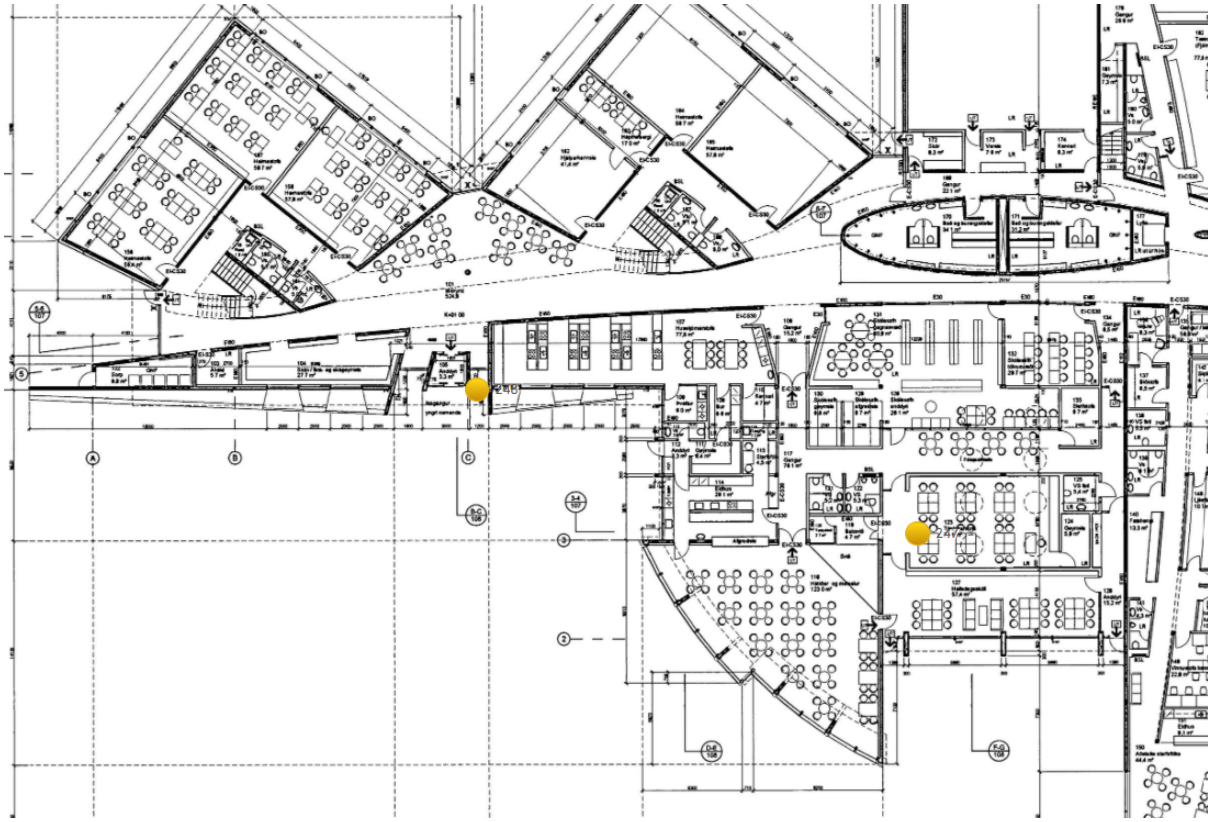
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 247: Leki með þaki í anddyri þarf að opna og laga upp við þak áfellu og meðfram glugga.

Skráning nr. 248: Leki frá þaki, stendur til að skipta um dúk. Þarf að laga sem fyrst, ef ekki búið að laga við útgáfu skýrslu.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Eftir viðtal við umsjónarmann og skoðun á loftræstingu skólans er það niðurstaðan að loftskipti eru almennt góð í húsnæðinu, þegar loftræstikerfið er virkt.

Aðeins eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

1. Loftræstikerfið á það til að slá út, en umsjónarmaður hefur haft góða yfirsýn á stillingar og vöktun á kerfinu. Mælt er með að yfirfara kerfið þannig að koma megi í veg fyrir að það sé að slá út.
2. Útsog í eldhúsi er gott en vantar útsog frá uppþvottaaðstöðu í eldhúsi. Þarf að vera þar sem mikil gufa og hiti kemur frá uppvaski.
3. Þrífa þarf síur útsogsháfa í heimilisfræðistofu.



Klettaborg - Grafarvogur

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	4/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Klettaborg
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	23/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir:

Engar athugasemdir eru gerðar við innréttingar, þær eru almennt í góðu ástandi. Hurð í eldhúsi þarfnast málunar, aðrar hurðir eru almennt metnar í lagi.

Yfirborð lofta og veggja: Allar deildir í eldri hluta málaðar 2020. Í nýrri hluta þarfnast veggir í leikstofu þarfnast málunar, þar eru rispur og einnig holur eftir skrúfur sem hefur ekki verið almennilega gengið frá, annarstaðar er ástand málningar metið í lagi. Yfirborð lofta er almennt í lagi, fyrir utan skemmd í lofti í geymslu sem þarfnast lagfæringa.

Gólfefni:

Gólfdúkur er slitinn í miðrými og rými starfsfólks, mælt með að endurnýja á næstu árum. Annarstaðar voru gólfefni metin í lagi.

Hljóðvist:

Hljóðvist metin almennt í lagi í stofum á skoðunardegi. Hljóðvist er ófullnægjandi við fatahengisrými við inngang, mælt er með að setja hljóðísog í loft fleti.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi, viðhalds þrifum sinnt árlega. Reglubundin þrif metin í lagi á skoðunar degi.

Annað: Glugga þarf að mála að innan verðu, málning er rispuð og flögnuð á brúnum.

Utanhúss:

Gluggar:

Gluggar eru illa farnir að utan og þarfnast heildar yfirferðar. Víða þarf að sponsa, mála, skipta um glerlista einnig er móðugler á suðurhlið sem mælt er með að skipta út. Einnig er marmara vatnsbretti brotið og þarf að skipta út.

Utanhússklæðning:

Útveggir eru málaðir, ástand málningar er almennt gott, fyrir utan stöku bletti. Athuga þarf lita val og hvort eigi að leiðrétta það, hefur augljóslega verið málað með röngum lit miðað við það sem sést undir, sjá skráningu nr. 394.

Þak: Þak metið í lagi á skoðunar degi.

Inngangar og hurðir: Hurðir eru í lagi, en þarfnast málunar.

Annað: Flóttaleið er illfær og þarf að laga, sjá skráningu nr. 420.

Áríðandi viðhald: Flóttaleið er illfær, mætti bæta með því að laga núverandi pall og setja upp tröppur.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var mældur á einum stað.

Skráning nr. 405: Mælt var eftir raka í gólfi en ekki mældist raki í gólfi á skoðunardegi, þó skal mæla áður en nýr dúkur er lagður.



Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Leikskóli: Í húsnæðinu er almennt loftun um opnanleg fög en vélræn loftræsting er á salernum og í eldhúsi. Á salernum í minni álmu, sjá skráningu nr. 396, var útsogsvifta óvirk og aðeins loftun um opnanleg fög sem er ekki æskilegt að mati skoðunarmanns, þar sem ekki er hægt að tryggja jöfn loftskipti og lykt kann að leita inn á deildir. Á öðrum salernum var útsog of afkasta lítið.

Yfirfara þarf loftræstikerfi í eldhúsi þar sem að matarlykt fer um allt hús þegar eldað er.

Loftræstikerfi vantar í miðrými í stærri álmu, þar er ekki hægt að lofta beint út úr einungis í gegnum aðliggjandi rými.



Laufskálar - Grafarvogur

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	16/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Laufskálar
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	24/06/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir:

Innréttingar í eldhúsi og aðrar innréttingar eru metnar í lagi eða viðunandi ástandi. Hurðir eru almennt í lagi, en þarfnast lagfæringa á nokkrum stöðum. Hólf í fataklefa eru farin að láta á sjá og þarfnast lagfæringa.

Yfirborð lofta og veggja:

Yfirborð veggja og lofta eru almennt í lagi, þarf að lagfæra á stöku stað, aðeins minniháttar.

Gólfefni:

Gólfefni eru almennt í lagi á skoðunar degi fyrir utan flísar á gangi sem að eru mikið sprungnar, mælt með að endurnýja eða skipta út fyrir dúk sem að myndi bæta hljóðvist.

Hljóðvist:

Hljóðvist í lagi á deildum en er óásættanleg í eldhúsi og gangi. Mælt er með að setja hljóðísogs plötur á loft í eldhúsi og plötur á veggi á gangi, einnig væri hægt að setja dúk á gólf á gangi til þess að bæta hljóðvist.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi, viðhalds þrifum sinnt árlega. Reglubundin þrif metin í lagi á skoðunar degi.

Annað:

Skilrúm á salernum eru slitin, opið á milli hurðaspjalda, þarfnast lagfæringar eða breytinga.

Utanhúss:

Gluggar:

Gluggar eru í ágætu ástandi, en gras vex inn um þakglugga sem að þarfnast nánari athugunar á þéttingum og einnig þarf að skipta út 8 brotnum rúðum og móðuglerjum.

Utanhússklæðning:

Klæðning er upplituð og mælt er með að mála plötur, einnig er ein plata brotin sem þarf að skipta út.

Þak:
Þak metið í lagi á skoðunar degi, sjá að ofan athugasemd vegna þakglugga.

Inngangar og hurðir:

Flestar hurðir eru slitnar, óþéttar og passa ekki vel í karm, einnig lekur hurðum og opnanlegum fögum og hurðar læsing slitin við inngangshurð leiksvæðis. Mælt með að skipta um hurðar og mögulega gluggakerfi líka.

Áríðandi viðhald: Nánari skoðun á skráningum í rakaskimun.

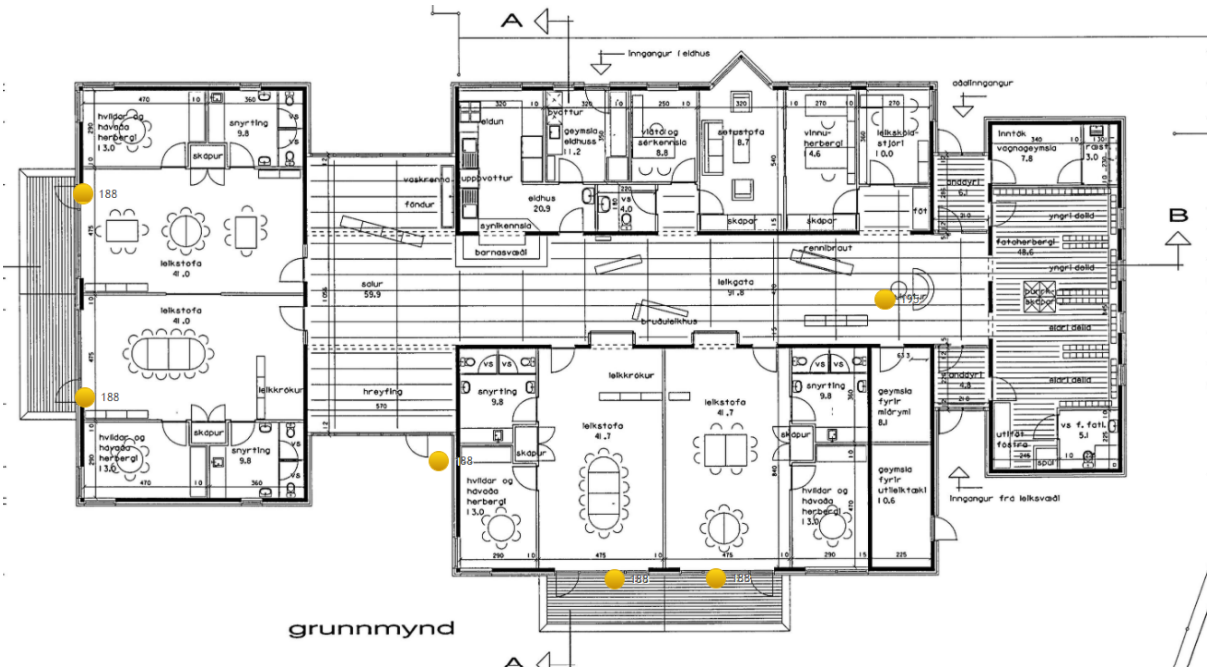
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika.

Skráning nr. 188: Lekur með hurðum, þarf að lagfæra þéttingar. En hurðir passa illa í karmstykki, þarf að meta hvort sé hægt að þétta.

Skráning nr. 195: Merki um leka frá þakglugga, þarf að athuga þéttingar á þakgluggum þar sem kominn er gróður að innanverðu.



Mynd 1 Skráningar vegna rakaskimunar

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Eftir yfirferð og viðtal við starfsfólk er niðurstaðan sú að loftgæði séu að jafnaði í lagi, en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Á deildum er ekki vélræn loftræsting, aðeins eitt opnanleg fög til loftunar sem er ekki nægilegt fyrir slíkt rými. Mælt með að koma fyrir vélrænum innblæstri eða bæta við opnanlegu fagi, sem er reyndar síðri kostur.
2. Loftskipti ekki fullnægjandi, vinnurými starfsmanna. Aðeins eitt opnanlegt fag í rýminu. Bæta við öðru fagi eða útsogi.
3. Loftskipti metin í lagi í fataherbergi en mælt með að opna fyrir loftræsti rör sem er lokað fyrir.
4. Miklar hitasveiflur eru í miðrými að sögn starfsfólks, kann að skýrast af stórum þakglugga, en gera þarf yfirferð á hitakerfi.



Lyngheimar - Grafarvogur

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	16/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Lyngheimar
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	17/08/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Innréttingar í eldhúsi eru mikið slitnar og þurfa á endurnýjun að halda. Hurðir eru almennt í lagi sem og aðrar innréttingar.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir almennt í lagi málað 2019, loft einnig í lagi.

Yfirborð veggja eru almennt í lagi. Yfirborð lofta er almennt í lagi fyrir utan loft sem að á eftir að loka eftir framkvæmdir, sjá nánar í kafla um rakaskimun.

Gólfefni: Gólfdúkur mikið slitinn og rispaður í gangi með bogaglugga, mælt með að endurnýja á næstu árum.

Hljóðvist: Starfsfólk upplifir að hljóðvist sé ábótavant og gerir skoðunarmaður eftirfarandi athugasemdir við hljóðvist:

1. Gataplötur í eldhúsi uppfylla tæplega kröfur mælt er með að skipta út fyrir plötur sem að henta betur í matreiðslurými.
2. Hljóðvist í leikstofum er ábótavant og starfsfólk upplifir slæma hljóðvist, lagt er til að setja hljóðísogsfleka neðan í núverandi loft. Gera þarf nánari mælingar á ómtíma til þess að ákvarða bestu lausn fyrir rýmin. Mælt er með að gera mælingar í framangreindum rýmum til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.
3. Önnur rými eru metin í lagi, skv. viðmiðunarmörkum.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi. Reglubundin þrif metin í lagi á skoðunardegi.

Annað: Reykskynjara vantar í ræstigeymslu.

Utanhúss:

Gluggar: Gluggar eru í ágætu ástandi, en skipta þarf út móðugleri í opnanlegu fagi, einnig er komin tæring í áfellu undir glugga á tveimur stöðum sem þarf að skipta út. Gluggakerfi var lagfært 2019.

Utanhússklæðning: Ástand báru klæðningar utanhúss er metið í lagi á skoðunar degi, en timbur klæðning þarfnast málunar.

Þak: Þak endurnýjað 2019, og er í lagi.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir metnar í lagi á skoðunardegi.

Áríðandi viðhald: Nánari skoðun á skráningum í rakaskimun og reykskynjara vantar í ræsti geymslu.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á tveimur stöðum.

Skráning nr. 218: Mikill raki mældur í vegg, þarf að opna og rannsaka upptök.

Skráning nr. 228: Ófrágengið loft eftir leka sem hefur verið lagfærður að utan, þarf að athuga hvort eru skemmdir eftir raka, hreinsa upp og loka.



Mynd 1 Skráningar vegna rakaskimunar

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Leikskóli: Í húsnæðinu er ýmist loftun um opnanleg fög eða vélrænt útsogskerfi til staðar, en almennt eru loftskipti ekki fullnægjandi og gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

Gangur er nýtt sem vinnurými og getur orðið mjög heitt vegna sólarálags, aðeins tvö lítil opnanleg fög til loftunar.

Loftræstikerfi hefur ekki verið þjónustað í lengri tíma og síur nánast stíflaðar.

Vantar útsog af einstaka salernum, þar sem var útsog reyndist það óvirkt við skoðun. Einnig er óvirkt útsog í fataherbergi.

Á deildum er ekki loftræstikerfi og eru aðeins lítil opnanleg fög til loftunar, sem anna ekki nægilegum loftskiptum að jafnaði.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

1. Yfirfara núverandi loftræsikerfi og skipta um síur.
2. Lagfæra útsog þar sem það er óvirkt.
3. Lagt er til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil á deildum og á gangi. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu í húsnæðinu.



Nes-Bakki – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	16/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Leikskólinn Nes Bakki
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka-, hljóðvistar- og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	17/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Aðstoðarleikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæði samkvæmt þeim forsendum er komi fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum og skimun skoðunarmanns
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Almennt eru hurðir í lagi. Innréttingar í kennslurýmum eru í lagi.

Yfirborð lofta og veggja: Mála og spartla þarf staka staði á veggjum sem að eru á álags svæðum, en annars er málun í lagi að mestu. Gluggar og gluggakistur eru í góðu ástandi. Athuga þarf hvort timburklæðning á gangi sé uppfylli flokk A um brunakörfu.

Gólfefni: Gólfdúkar eru almennt í lagi, við útihurðir sem að leka eru slæmir blettir, það er þó sum staðar búið að endurnýja þá parta en ekki alstaðar.

Hljóðvist: Hljóðvist í kennslustofum er almennt í lagi.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Viðhaldsþrif á hangandi ljósum og timbur klæðningu á gangi eru þörf, þar sem ryk hefur fengið að safnast.

Utanhúss:

Gluggar: Þarfnast viðhalds, timbur mikið veðrað og farið að brotna upp úr á nokkrum stöðum.

Utanhússklæðning: Þarfnast viðhalds, það eru sprungur í viðnum og molnað úr spýtu endum á nokkrum stöðum. Timbur klæðningu þarf að mála með þekjandi lit á næstu árum, klæðning er farin að springa og viður orðinn veðraður, einkum á suður og vesturhliðum. Endar á klæðningu eru farnir að morkna/fúna.

Þak: Þak klæðning er í góðu ásigkomulagi. Þak rennur eru beyglaðar sumstaðar, þannig að vatns pollur er að myndast nálægt húsi, þarfnast lagfæringar. Þak gafl kominn er fúi í við á vestur gafli þaks, hann þarfnast nánari athugunar og lagfæringar.

Inngangar og hurðir: Hurð í aðalinngangi lekur í miklum rigningum. Úti hurðir á suður hlið hússins almennt leka, þarfnast yfirferðar á þéttingum og skoða möguleika á að minnka vatnsálag fyrir utan þær hurðir, mælt með að grafa fyrir rist í kringum hurðir.

Áríðandi viðhald: Aðeins það sem kemur fram í rakaskimun, að laga lekar hurðir.

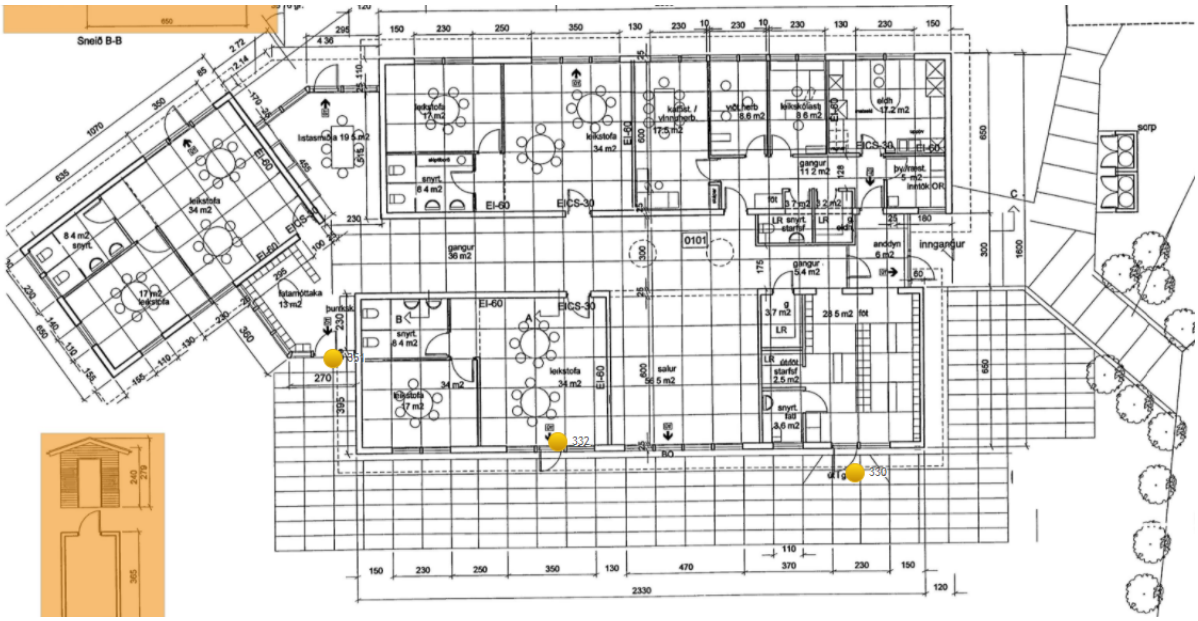
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika.

Merki um leka eða raka var að finna á þremur stöðum í húsnæðinu.

- Skráning nr. 330: Hurð lekur oft og farið að skemma út frá sér. Þarf að laga þéttingar. Lagfæra þarf skemmdir.
- Skráning nr. 332: Raki við hurð í vegg og gólfi. Þarf að opna og fjarlægja dúk.
- Skráning nr. 351: Leki frá hurð, vatnskemmdir á gólflista, hurð og karm, hefur verið skipt um dúk vegna þessa. Yfirborð fyrir utan safnar sennilega of miklu vatni, væri hægt að grafa fyrir rennu/rist fyrir utan hurð sem að myndi minnka vatnsálagið á hurðina.



Mynd 1 Rakaskimun á 1.hæð

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga: Loftskipti voru almennt í lagi í kennslustofum. Salerni hússins eru almennt með of lítið eða óvirkt útsog sem veldur því að lykt getur dreifst auðveldlega, mælt með að yfirfara kerfi og stilla.



Nes-Hamrar – Leikskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	16/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Nes – Hamrar - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka-, hljóðvistar- og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	17/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæði samkvæmt þeim forsendum er komi fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum og skimun skoðunarmanns
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Almennt þarfnast hurðir málunar, þær eru mikið rispaðar og slitnar. Set bekkir á göngum eru mikið slitnir og þarfnast slípunar og málunar. Innréttingar í kennslurýmum eru almennt í góðu ástandi.

Yfirborð lofta og veggja: Innveggir eru í góðu ástandi hvað varðar málun. Lofta klæðning er sem ekki er mælt með að verði klædd. Almennt séð eru gluggar og gluggakistur þarf að spartla og mála

Gólfefni: Gólfdúkar eru almennt í lagi, eru með smá rispur sem teljast eðlilegt slit.

Hljóðvist: Hljóðvist í kennslustofum er almennt í lagi.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi, viðhaldsþrif í lagi. Reglubundin þrif metin í lagi á skoðunar degi.

Utanhúss:

Gluggar: Eru almennt í góðu ástandi að utan.

Utanhússklæðning: Rauða bárujárnsklæðning er skellótt og rispuð, og þarfnast málunar á næstu árum.

Þak: Í lagi. Þak lak og er búið að gera við eftir lekann, hefur ekki komið upp aftur eftir viðgerð.

Inngangar og hurðir: Hurðir í aðalinngöngum eru mjög slitnar og lausar á hjörum, þarfnast stillingar og málunar. Útihurðar úr fataherbergjum eru skakkar og óþéttar, þær þarfnast stillingar og þéttingar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika.

Engin merki um leka eða raka var að finna í húsnæðinu.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga: Loftun er almennt í lagi í kennslustofum, hægt er að lofta um opnanleg fög.

Salerni hússins eru almennt með of lítið útsog og eru einnig oft innan geng beint úr kennslustofunum sem veldur því að lykt getur dreifst auðveldlega, mælt með að hafa útsog á hámarks afköstum yfir daginn þegar mest er notkun.

Í vinnuherbergjum kennara og kaffistofu er einungis náttúruleg loftun um verulega lítil fög, sem að þurfa að vera stöðugt opin til að ná að lofta rýmin, mælt er með vélrænni loftræsingu, eða bæra við fögum. Sjá nánar í skráningarskýrslu.



Rimaskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	03/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Rimaskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	08/06/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Innihurðir eru almennt metnar í lagi, þó er farið að sjá á hurðum á nokkrum stöðum. Á salernum eru hurðir orðnar lélegar og þarf að endurnýja. Innréttingar eru heilt yfir í sæmilegu ástandi og þarfnast aðeins minniháttar lagfæringa. Innréttingar í heimilisfræðistofu eru orðnar mikið slitnar og skemmdar, þarfnast endurnýjunar. Innréttingar í búningsklefum íþróttahúss eru farnar að láta á sjá og þörf á endurnýjun á næstu árum.

Yfirborð lofta og veggja: Málun, innanhúss verið í lagi og sinnt vel. Loftaklæðningar eru almennt í lagi en gera þarf við loft og mála á nokkrum stöðum, sjá staðsetningar í skráningarskýrslu. Loftaklæðningar í gangi á 2. hæð rauða gangs, rimlar farnir að losna og stöku skemmdir, þarfnast lagfæringa, en efni er ekki lengur fáanlegt.

Gólfefni: Gólfdúkur slitinn við aðalinnganga og þarf að endurnýja gólfdúka á göngum á næstu árum, sjá nánar staðsetningar í skráningarskýrslu. Gengið er á útiskóm inn á aðalgöngum en ekki inn í kennslustofur. Gólfdúkar í kennslustofum í vestur álmu eru orðnir slitnir og mælt er með endurnýjun á næstu árum. Gólfdúkur í matsal og frístund er orðin talsvert slitinn og skemmdir víða, þarfnast endurnýjunar. Gólf í íþróttasal þarfnast viðhalds, þarfnast nánari skoðunar fagmanna fyrir viðhaldstillögur.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt nokkuð góð í skólanum, en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Matsalur - Starfsfólk upplifir slæma hljóðvist. Núverandi hljóðvistarlausnir eru ófullnægjandi og þarf að bæta við hljóðísogsflötum. Gera þarf mælingar á ómtíma til að ákvarða stærðir og staðsetningar ísogsflata.
2. Á græna og bláa gangi vantar aukið hljóðísog, ómtími er of langur.

Mælt er með að gera mælingar í framangreindum rýmum til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Í kjölfarið er hægt að leggja mat á umfang úrbóta. Sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir staðsetningar rýma.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi í húsnæðinu við skoðun og hefur verið vel sinnt.

Salerni og votrými: Hreinsa þarf flísar í búningsklefum og lagfæra fúgur. Salerniskjarnar í skólanum eru komnir á viðhaldsstig, skilrúm eru slitin og skemmd. Mælt er með að setja upp lokaða bása og endurnýja hreinlætistæki. Innrétting við vaska er farin að láta á sjá og æskilegt að endurnýja samhliða básum.

Annað: Öryggi, þakgluggi til reyklosunar ekki virkur, búið að festa. Einnig einn brotinn.

Ástandslýsing – almennt frh.

Utanhúss

Gluggar: Í grænu og bláu álmu þarfnast gluggar viðhalds, mikið er um móðugler og viðir þarfnast málunar. Viðir almennt í lagi, en skipta þarf um glerlista á stöku stað. Loftunarristar leka á áveðurshliðum og orðið erfitt að opna margar til loftunar. Einnig eru opnanleg fög víða óþétt, komið er að umtalsverðu viðhaldi glugga.

Utanhússklæðning: Plötu: Klæðning er farin að láta á sjá en er metin í lagi til næstu ára. Múrklæðningar á göflum og á tengigöngum er metin ónýt, þar sem frekari lagfæringar muni ekki skila tilætluðum árangri. Einangrun er orðin vatnsmettuð og múrhúð mikið sprungin. Mælt er með endurnýjun í álkerfi. En kanna þarf vel útfæra frágang og aðlögun við aðra byggingarhluta.

Þak: Yfirborðshúðun er farin að flagna víða á þakköntum en þakjárn er metið í lagi. Þakkgluggar á í íþróttahúsi þarfnast lagfæringa/endurnýjunar þar sem einn er brotinn og annar hefur verið festur sem á að vera virkur til reyklosunar.

Inngangar og hurðir: Hurð á 1. hæð í anddyri í austur enda er metin ónýt og þarf að endurnýja. Hurð vörumóttöku í íþróttahúsi þarfnast lagfæringa. Hurðir neyðarútganga þarfnast viðgerða í norðvestur hluta (græna gang).

Áríðandi viðhald:

1. Sjá skráningar rakaskimunar.
2. Gera við þakglugga í íþróttahúsi, reyklosun.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 86: Raki í útveggjum, kemur inn með glersteinum/smágluggum. Þarf að skoða þéttingu utanhúss. Til skoðunar að klæða skv. umsjónarmanni. Mælt og var hækkun upp á 41. (sjá skráningu 494).

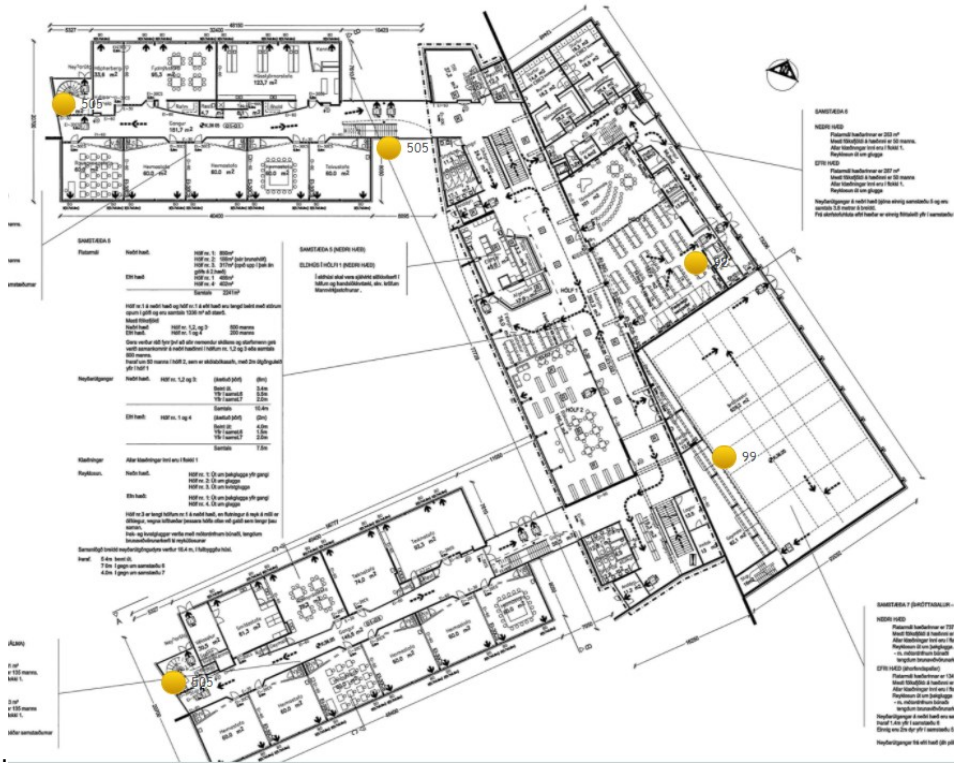
Skráning nr. 87: Merki eftir leka, og er viðvarandi. Búið að lagfæra þak á skyggni en lekur enn. Lekur í suðlægum áttum nánast alltaf. Skoða nánar þéttingu undir gluggum og opna gipsstokk.

Skráning nr. 92: Merki eftir leka frá gluggum. Þarfnast nánari skoðunar að utan. Einnig þarf að opna gipsstokk, sjá mynd í skráningarskýrslu.

Skráning nr. 99: Merki eftir leka frá þaki, umsjónarmaður ekki orðið var við leka. Þarf að fylgast með.

Skráning nr. 505: Raki mældist við útvegg, múrklæðning utanhúss orðin léleg.(sjá skráningar utanhúss 497 og 504)

ATH: Við yfirferð um húsnæðið kom fram að vatn komi oft inn um opnanleg fög og loftristar á áveðurs hliðum þegar gera slagveður.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.

Rakaskimun frh.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 2. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Eftir yfirferð og viðtal við umsjónarmann eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

Loftskipti í kennslustofum, til staðar eru loftunarristar um glugga ásamt vélrænu útsogi. Loftristar standa á sér og erfitt að opna, þar með erfitt að tryggja ferskloftun. Vélrænt útsog til staðar, annar ekki nægilegum loftskiptum. Mælt er með a.m.k. 4-5 loftskiptum á klst.

Stokkar loftræstikerfis þarfnast hreinsunar, hefur ekki verið gert að sögn umsjónarmanns talsverðan tíma.

Tölvuver, loftskipti ekki fullnægjandi útsog óvirkt við skoðun. Tölvuver þarf að vera vel loftræst vegna hita frá tölvum. Mælt með a.m.k. 6x loftskiptum á klst.

Loftskipti á göngum og opnum rýmum almennt í lagi.

Tillögur aðgerðum:

Það er mat skoðunar manns að æskilegt væri að hafa bæði innblásturs og útsogskerfi í kennslustofum, en lagt er til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil í tölvuveri og a.m.k. tveimur kennslustofum. Kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu í húsnæðinu.



Sjónarhóll - Grafarvogur

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	19/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Sjónarhóll
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	24/04/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Innréttingar í eldhúsi og aðrar innréttingar eru metnar í lagi. Hurðir eru almennt í lagi en vantar skillista og felliþröskuldur er óvirkur á einni hurð, felliþröskuldar þurfa yfirferð. Karmar hurða eru víða farnir að láta á sjá niður við gólf vegna bleytu eftir ræstingar. Einnig er brotinn listi kringum gler á hurð á einum stað.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir almennt í lagi, en þarfnast lagfæringa á nokkrum veggjum t.a.m. í anddyri og á göngum.

Gólfefni: Gólfefni metin í lagi á skoðunar degi. En gólflista vantar við útihurð og gera þarf lagfæringar.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt í lagi í húsnæðinu og skoðunarmaður gerir ekki athugasemdir við hljóðvist.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Metið í lagi á skoðunardegi.

Annað: Í eldhúsi vantar flugnanet í opnanlegt fag. Frá Starfsfólki - Vask vantar í kaffistofu starfsmanna.

Utanhúss:

Gluggar: Þarf að fara yfir stormjárn glugga, sem að eru víða skemmd. Einnig þarf að mála yfir skemmd í glugga í fataklefa.

Utanhússklæðning: Ástand veggja utanhúss er metið í lagi á skoðunar degi. En kvartað er undan gólfkulda á veturna, lagt til að skoða einangrunarþykkt í gólfi og loka betur undir húsið.

Þak: Þak metið í lagi á skoðunar degi, en þakkantar þarfnast málunar á næstu árum.

Inngangar og hurðir: Lekið hefur við inngangshurð, þarf að skoða rennu og lagfæra. Einnig þarf að skipta um gler í einni hurð.

Áríðandi viðhald: Nánari skoðun á skráningum í rakaskimun og yfirferð á felliþröskuldum vegna reyklokunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á einum stað.

Skráning nr. 31: Þarf að fylgjast með þar sem hefur verið gert við þakglugga, sem að hefur lekið.



Mynd 1 Skráningar vegna rakaskimunar

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Leikskóli: Starfsfólk upplifir að jafnaði sæmileg loftgæði í húsinu en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir eftir skoðun:

Opnanleg fög eru á deildum til loftunar, eru stað sett þannig að hægt er að gegnumtrekkja með góðu móti og er metið í lagi. Mikilvægt að lofta út milli þess sem rými eru í notkun.

Loftskipti í eldhúsi eru metin í lagi. Í þvottaherbergi er útsog óvirkt, það þarf að lagfæra það.

Loftskipti á salernum eru ófullnægjandi, þarf að vera afkastameira útsog til að tryggja nægileg loftskipti.

Barki hangir laus niður úr loftinu án túðu sem áður var þurrkskápur, hér þarf að ganga frá og setja loftventil á.



Sunnufold Frosti - Grafarvogur

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Rýnt af:	HMA/SBB
Dagsetning útgáfu:	4/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Sunnufold Frosti
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	28/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Innréttingar í eldhúsi eru í góðu ástandi, aðrar innréttingar og skápar eru í ágætu ástandi. Hurðir eru almennt í lagi en tvíbreiðu hurðirnar eru verulega slitnar, þörf er á að skipta einni út og mála og lagfæra aðra.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð veggja eru almennt í lagi, málun almennt í lagi og vel sinnt. Yfirborð lofta er almennt í lagi.

Gólfefni: Gólfdúkur er slitinn á gangi og í leikstofu, sjá nánar skráningu nr. 458, mælt með að endurnýja á næstu árum. Annarstaðar voru gólfefni metin í lagi.

Hljóðvist: Hljóðvist almennt í lagi en óásættanleg í leikstofum. Mælt er með að bæta við hljóðísogi á veggi. Þarfnast nánari greiningar og hönnunar til að meta nákvæmlega umfang aðgerða til að draga úr ómtíma.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Viðhaldsþrifum sinnt árlega. Reglubundin þrif í lagi á skoðunardegi.

Utanhúss:

Gluggar: Gluggar eru í ágætu ástandi, þarfnast málunar á næstu árum. Gler þarfnast endurnýjunar í þakgluggum, þarf að skipta út móðuglerum í 19 stk af gluggum þannig líklega er kominn tími á öll gler þakglugga.

Utanhússklæðning: Veggir þarfnast málunar á næstu árum. Einnig hefur ekki verið málaður lítill partur af vegg eftir breytingar á lóð.

Þak: Þakrennur eru ryðgaðar og þarf að endurnýja á merktum stöðum í skráningarskýrslu.

Inngangar og hurðir: Inngangshurð þarfnast endurnýjunar eða viðhalds, vegna óþéttleika og slits.

Áríðandi viðhald: Nánari skoðun á skráningum í rakaskimun.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á einum stað.

Skráning nr. 461: Mælt var fyrir raka við glugga þar sem áður hefur lekið, en lítill hækkun mældist. Mælt með að lagfæra þéttingu og fylgjast með svæðinu.



Mynd 1 Skráning vegna rakaskimunar

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Leikskóli: Í húsnæðinu er almennt loftun um opnanleg fög en einnig er loftræstikerfi. Starfsfólk upplifir að jafnaði góð loftgæði í húsnæðinu nema á deildum þar sem ekki er hægt að lofta í gegn.

Á deildum eru aðeins opnanleg fög til loftunar, en hægt er að opna á milli í sumum tilfellum til að lofta í gegnum rýmin. Þar sem það er ekki hægt er erfitt að lofta með góðu móti.

Á salerni þar sem er aðeins eitt opnanlegt fag er mælt með að hafa einnig vélræna loftræstingu.

Þar sem rými eru loftræst með vélrænni loftræstingu eru loftgæði almennt í lagi.

Í eldhúsi er útsogskerfi sem er í lagi og annar loftskiptum sem ætlast er til.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

Lagt er til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil á deildum þar sem starfsfólk hefur verið að upplifa slæm loftgæði. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu í húsnæðinu.



Sunnufold Logi - Grafarvogur

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	13/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Sunnufold Logi
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	28/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir:

Innréttingar í eldhúsi og aðrar innréttingar eru í góðu ástandi. Hurðir eru almennt í lagi en þarfnast málunar.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð veggja eru almennt í lagi. Yfirborð lofta er almennt í lagi.

Gólfefni: Almennt í lagi, minniháttar slit í gólfefnum.

Hljóðvist: Hljóðvist ýmist tæplega ásættanleg eða óásættanleg. Mælt er með að bæta við hljóðísogi á veggi og undir milliloft í stofum.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Viðhaldsþrifum sinnt árlega. Reglubundin þrif í lagi á skoðunardegi.

Annað: Handrið við stiga þarfnast málunar og einnig þarf að endurskoða festingu vegna klemmi hættu, fjarlægja, hylja eða skipta út. Sjá skráningu 440.

Utanhúss:

Gluggar: Gluggaviðir eru í ágætu ástandi, hafa verið málaðir nýlega, en gler í einum þakglugga er brotið og þarf að skipta út. Einnig lekur gluggakerfi í slagveðri, það þarf að yfirfara þéttingar og lagfæra. Opnanleg fög eru óþétt og blæs inn með þeim.

Utanhússklæðning: Ástand veggja utanhúss er metið í lagi á skoðunar degi. Þarfnast aðeins minniháttar tilfallandi lagfæringa á næstu árum.

Þak: Þak metið í lagi á skoðunar degi.

Inngangar og hurðir: Inngangshurð metin í lagi á skoðunar degi.

Áríðandi viðhald: Nánari skoðun á skráningum í rakaskimun og breytingar á festingu stiga handriðs, vegna klemmi hættu.

.

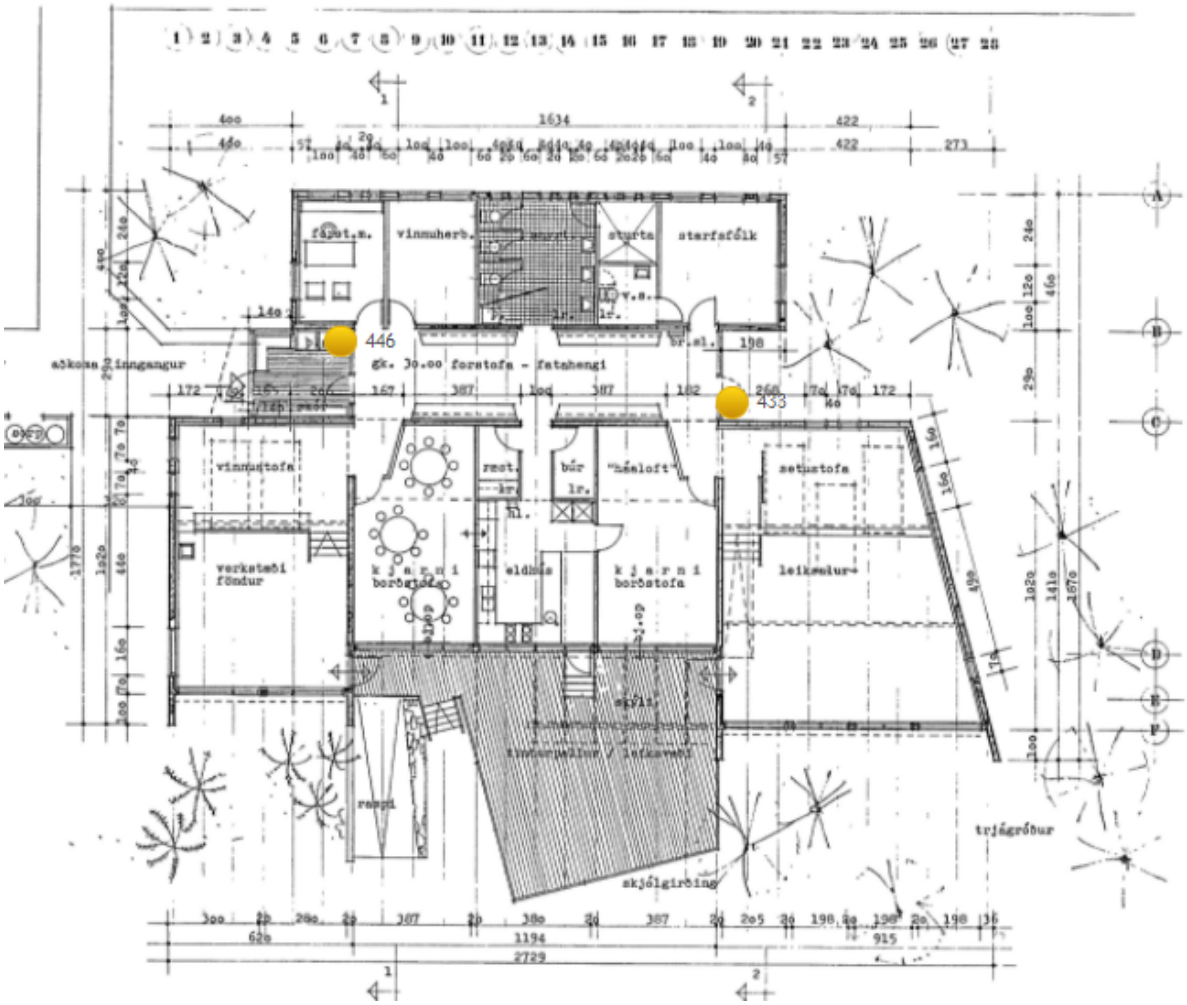
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á tveimur stöðum.

Skráning nr. 433: Gluggakerfi lekur í slagveðrum, þarf að yfirfara þéttingar utanhúss, og athuga undir pressulistum og meðfram glugga.

Skráning nr. 446: Raki í útveggjum, þarf að skoða þéttingu utanhúss. Mæld var mikil hækkun á skoðunar degi. Skoða þarf frágang á þaki.



Mynd 1 Skráningar vegna rakaskimunar

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Leikskóli: Í húsnæðinu er loftræsting um opnanleg fög og með loftræstikerfum. Starfsfólk upplifir sæmileg loftgæði en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

Vélræn loftræsing er á salerni en einn stokkur óvirkur og ekki vitað um legu hans eða tilgang, þarfnast nánari skoðunar.

Starfsfólk nefnir að innblástur loftræstikerfis sé kaldur, þarf að skoða hitun.

Loftræsing í eldhúsi er í lagi fyrir utan mismunaþrýsting sem að myndast þegar háfur er í gangi, þ.e.a.s. hurð sogast föst, einungis er um útsog að ræða og mælt er með að bæta við yfirfallsrist eða annarri loftun til jöfnunar.

Einnig er mikill undirþrýstingur í gangi hússins, sem kann að vera vegna eldhússháfs, en þarfnast nánari yfirferðar á kerfum.

Á deildum eru aðeins opnanleg fög á einni hlið en loftun er sæmileg vegna undirþrýstings sem er á gangi fyrir framan deildir þegar eldhúsháfur er í gangi.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

Setja yfirfall eða innloftun á móti eldhúsháfi og kanna nánar ástæðu undirþrýstings á gangi.

Lagt er til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil á deildum. Í kjölfarið er hægt að meta hvort sé þörf aðgerðum til að bæta loftræstingu á deildum.



Vættaskóli - Borgir

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	24/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Vættaskóli - Borgir
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	21/04/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir innanhúss og innréttingar almennt í lagi.

Yfirborð lofta og veggja. Heilt yfir í lagi, en gangur á 2. hæð í vesturhluta þarfnast málunar og viðgerða. Sprungur vegna þensluhreyfinga þarf að gera við ef formbreytingar eru hættar.

Gólfefni: Almennt í lagi.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt góð í skólanum en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir.

1. Hljóðvist í lagi. En verður hávaði þegar matar tímar eru með 50 börnum. Þarf að gera mælingar yfir matartíma þegar salur er fullsetinn til að meta hljóðstyrk og setja fram tillögu að lausn.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í mjög góðu lagi í húsnæðinu við skoðun og hefur verið vel sinnt.

Salerni og votrými: Almennt í lagi og ekki gerðar athugasemdir.

Annað: Meta þarf þennsluhreyfingar í gangi á 2. hæð af burðarþolssérfræðingi.

Utanhúss

Gluggar: Almennt í lagi, en þarf að lagfæra óþétt opnanleg fög og yfirfara þéttingar, sjá Rakaskimun hér á eftir.

Utanhússklæðning: Báruklæðning almennt í lagi á skóla og íþróttahúsi, en skipta þarf um skemmdar plötur á íþróttahúsi og skóla, sjá staðsetningar í skráningarskýrslu. Múrklæðningu þarf að klára að mála að fullu, hefur aðeins verið málað að hluta.

Þak: Ekki skoðað að ofan verðu, en þakáfellur farnar að losna af íþróttahúsi á austur horni að hluta, þarfnast lagfæringa. Vart við leka á þaki við skrifstofur, sjá nánar í Rakaskimun.

Inngangar og hurðir: Hurðir í aðalinngangi eru óþéttar að neðan verðu og þarf að setja lista til lokunar, eru ekki músheldar. Hurðir á austurhlið íþróttahúss eru illa farnar eftir skemmdarverk og þarfnast viðgerða.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

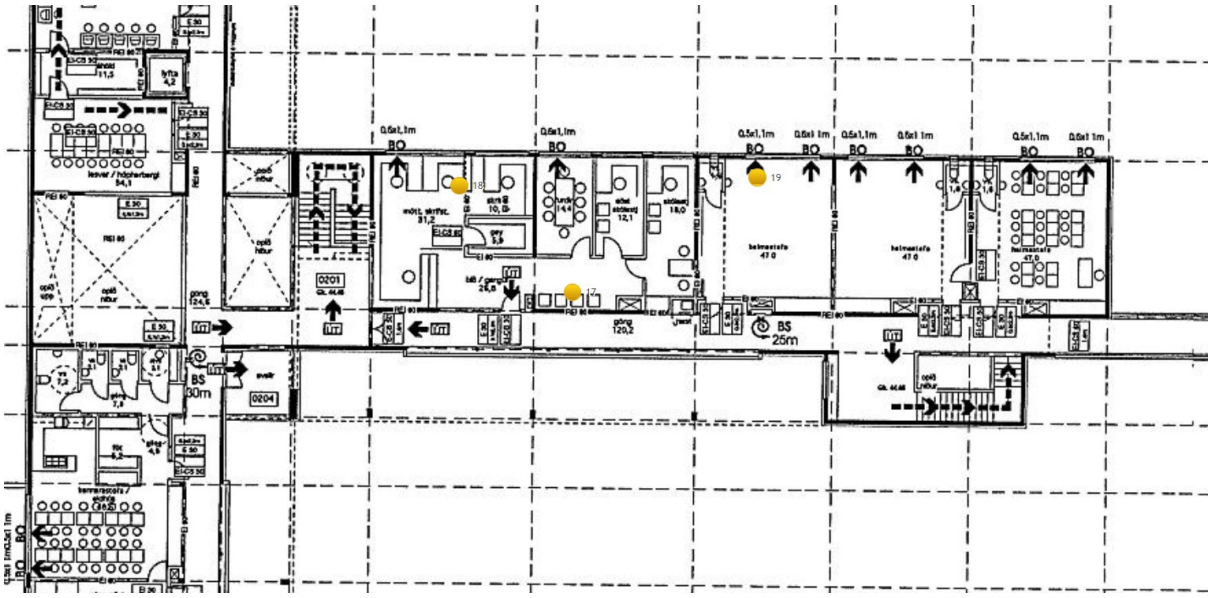
Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 17: Merki eftir leka, var gert við en lekur enn. Merki um raka og þarfnast nánari skoðunar.

Skráning nr. 18: Raki í útveggjum við glugga. Smitar með opnalegu fagi. Óveruleg hækkun raka. Þarf að laga þéttingar.

Skráning nr. 19: Merki um leka frá glugga við opnanlegt fag. Yfirfara þarf þéttingar í opnanlegu fagi.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Skólinn er nýlegur og með góðum kerfum sem geta annað góðum loftskiptum miðað við umfang stokka og fjölda stúta í hverju rými.

Kerfi í íþróttahúsi, kerfi var óvirkt við skoðun en kerfi eru til staða til að anna fullnægjandi loftskiptum. Skoða þarf nánar ástæður fyrir útslætti kerfis.

Ekki var gerð athugasemd við loftgæði í skólanum.

Niðurstaða skoðunarmanna er að loftræsting skólans sé góð ef tryggt er að kerfi séu virk og í þjónustu.



Vættaskóli - Engi

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	03/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Vættaskóli Engi
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	21/04/2020 og 30/10/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Innréttingar og hurðir almennt í góðu lagi í skólanum. Þarfnast minniháttar lagfæringa. Ekki þörf á umfangsmiklu viðhaldi næstu ár.

Yfirborð lofta og veggja: Almennt í lagi, gangur og miðrými þarfnast málunar, hefur verið málað að hluta.

Gólfefni: Almennt í lagi, miðrými/matsalur þarfnast lagfæringa þar sem eru skemmdir. Áætlað að þurfi að endurnýja 50 - 100fm.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt góð í skólanum en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Miðrými/matsalur – Aðalgangur er nýttur fyrir borðhald á matartímum og er þá mikill hávaði að sögn starfsmanna. Rýmið er ekki upphaflega ætlað fyrir slíka notkun og því er mælt með að setja upp hljóðísogsfleti á veggi til að draga úr hávaða. En gera þarf frekari mælingar til ákvörðunar á umfangi og bestu staðsetningu hljóðísogsflata.
2. Íþróttahús, í fyrri skoðun 21/4/2020, vantaði hljóðísog í íþróttahúsi, en í seinni skoðun 30/10, var búið að koma fyrir trefjaplötum (trolltekt) á vegg. Sú lausn er ekki nægilega vel útfærð þar sem plöturnar eru settar beint á steinveggin og hljóðísog þ.a.l. ekki gott. lausnin dempar aðeins hátíðnihljóð, en mið og lágtíðni er ekki dempuð. Betra hefði verið að hafa loftbil eða steinull á bakvið plötur. Þannig hefði mátt dempa breiðara tíðnisvið.
3. Á 1. hæð við kennslustofur eru hurðar ekki nægilega hljóðeinangrandi, en að öðru leiti er hljóðvist í kennslustofum og vinnurýmum í lagi.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í góðu lagi í húsnæðinu við skoðun og hefur verið vel sinnt. Þarf að þrífa í gluggum efst í miðrými.

Salerni og votrými: Salerni almennt í lagi, en salerniskjarnar eru með opnum básum, mælt er með að setja upp lokaða básа.

Annað: Öryggi, yfirfara þarf flóttastiga, einnig þarf að skoða útfærslu á flóttastiga af SHS vegna fallhættu í flóttaleið af bókasafni.

Á gangi 2. hæðar má sjá talsverðar sprungur í veggjum vegna formbreytinga sem hafa haft þau áhrif að hurðir lokast ekki sem skildi í aðlægum veggjum næst sprungum. Mælt með að fá álit burðarþolssérfræðings.

Utanhúss

Gluggar: Álgluggar eru í húsinu og rammar í lagi. Gler er í lagi að mestu, komið talsvert af móðugleri sem gefur til kynna að komið sé að glerskiptum á næstu 5 árum. Opnanleg fög á austurhlið eru fremur stór og hafa verið mjög óþétt (sjá rakaskimun), þar sem þar sem prófílar þeirra eru of efnislitlir fyrir svo stór fög. Ekki verður unt að gera núverandi fög þétt með góðu móti.

Utanhússklæðning: Klæðning er almennt í lagi, fyrir utan skemmdir á báruklæðningu. Mála þarf inntaks/frákast rör loftræstingar. Múrklæðning á suðurhlið þarfnast lagfæringa og yfirfara þarf þéttingar með hurð í smíðastofu.

Þak: Þak metið í lagi, ekki vart við vandamál tengd þakinu, nema á suðurhluta yfir smíðastofu þarf að skoða frágang vegna leka.

Inngangar og hurðir: Hurðir aðalinngangs orðnar slitnar og þarfnast lagfæringa.

Áríðandi viðhald: Yfirfara brunastiga í flóttaleiðum frá svölum og af bókasafni. Einnig nánari skoðun á tilfellum í skráningum rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

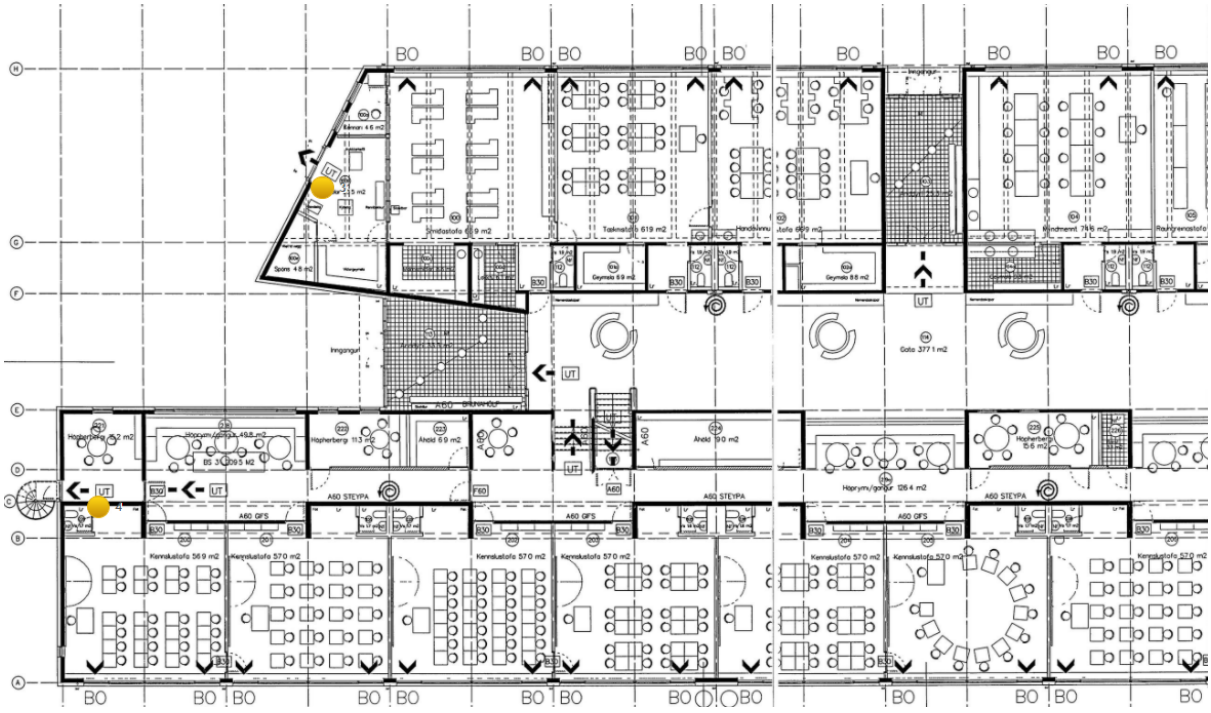
Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 1: Merki eftir leka, lítill raki, þarf að laga merki eftir raka þegar hefur þornað alveg.

Skráning nr. 3: Raki í útveggjum, lekur meðfram hurð, einnig merki um raka um klæðningu. Kann einnig að vera frá þaki, þarfnast nánari skoðunar.

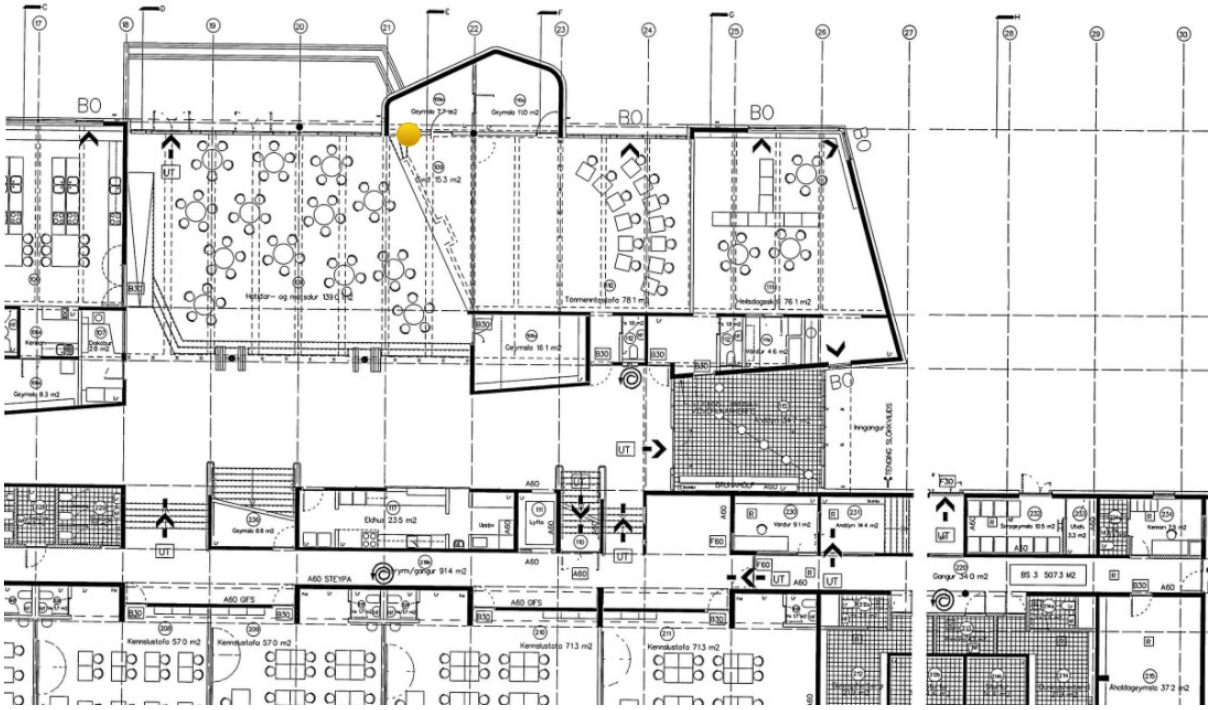
Skráning nr. 4: Raki í útveggjum, lekur með hurðum á 1. og 2. hæð. Þarf að laga þéttingar.

Skráning nr. 506: Jarðraki, mikið vatn leitar inn í lagnakjallara hússins og er haldið frá með dælum. Skoða þarf drenlagnir. (Ekki teikning af lagnakjallara í gagnagrunni skráningarkerfis)



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.

Rakaskimun frh



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 2. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Loftgæði almennt í lagi í húsnæðinu, ekki ábendingar frá notendum. Aðeins er gerð athugasemd við loftræstingu við íþróttahús þar sem vantar útsog og yfirfallsrist við hurð þar sem myndast mikill þrýstingsmunur.

Í aðalgangi getur orðið mikill trekkur og kæling þegar inngangshurðir opnast í sitthvorum enda.



Berg

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	19/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Berg - Leikskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	11/06/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir:

Innréttingar í eldhúsi og aðrar innréttingar eru í góðu ástandi. Hurðir eru almennt í lagi en þarfnast málunar.

Yfirborð lofta og veggja: Almennt í lagi, þarfnast aðeins lagfæringa þar sem komnar eru rispur og skemmdir í veggi.

Yfirborð veggja eru almennt í lagi. Yfirborð lofta er almennt í lagi.

Gólfefni:

Partur úr gólfdúk mikið slitinn, þarf að endurnýja slit flöt, sem er ca. 3m².

Hljóðvist:

Almennt er hljóðvist ófullnægjandi, engar hljóðísogs plötur í lofti og mikil hávaði frá loftræsikerfi. Mælt er með nánari mælingum og að bæta við hljóðplötum í loft.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi, viðhalds þrifum sinnt árlega. Reglubundin þrif metin í lagi á skoðunar degi.

Annað:

Utanhúss:

Gluggar: Gluggi lekur með opnanlegu fagi, það þarf að yfirfara þéttingar og lagfæra.

Utanhússklæðning: Klæðning er víða farin að fúna og brotnað upp úr henni, óvarða timburklæðningin er ekki besta lausn fyrir svæðið þar sem mikið álag frá veðri er. Mælt er með að endurnýja og endurskoða val á klæðningu, með það að markmiði að finna endingar góða og veðurþolna klæðningu.
Timburpallar eru einnig orðnir fúnir og lélegir, mælt er með endurnýjun.

Þak: Þarf að þökuleggja part af þaki ca. 3m². Annars metið í lagi, sjá nánar í rakaskimun vegna þakglugga.

Inngangar og hurðir: Inngangshurð metin í lagi á skoðunardegi.

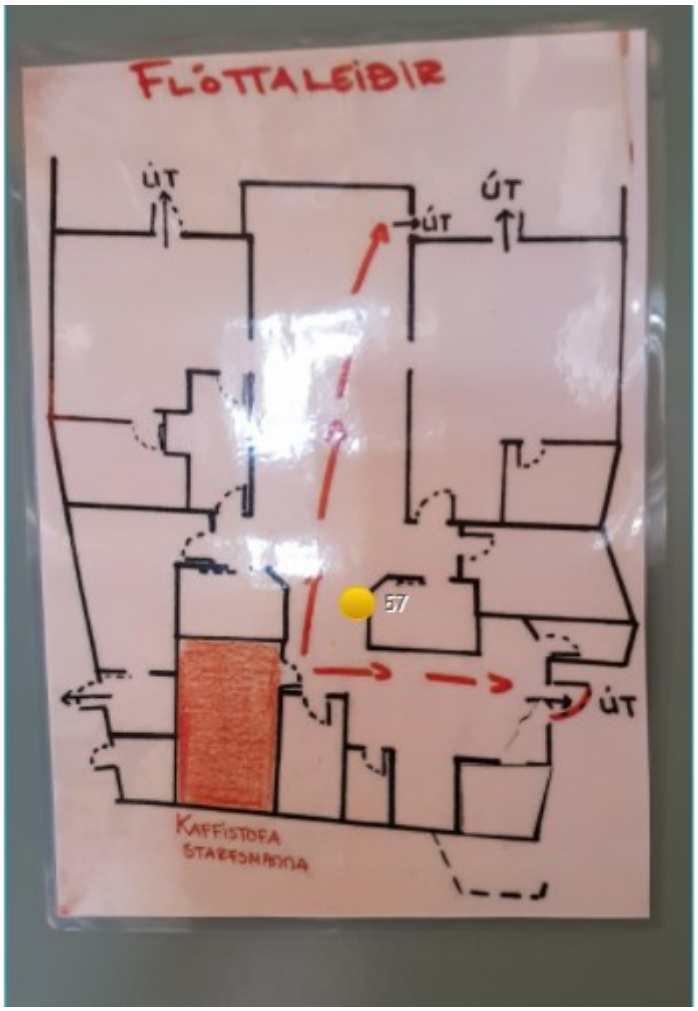
Áríðandi viðhald: Nánari skoðun á skráningum í rakaskimun.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á einum stað.

Skráning nr. 57: Þakgluggi lekur, þarf að skoða nánar og lagfæra þéttingar utanhúss.



Mynd 1 Skráningar vegna rakaskimunar

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Leikskóli: Loftskipti almennt í lagi en undirþrýstingur myndast í eldhúsi og einnig er mikill hávaði frá loftræsingu. Mælt er með að setja yfirfallsristar frá eldhúsi og gera hljóðmælingar og einangra loftræsikerfi. Opnanleg fög eru á deildum og loftskipti í lagi.



Klébergsskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	07/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Klébergsskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	11/06 /2020
Fulltrúi fasteignar:	Skólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Skólin hefur verið byggður í þremur hlutum en ástandslýsing á við húsnæðið í heild, þar sem mismunur er á ástandi milli byggingaráfanga er það tilgreint sérstaklega. Er því skipt þannig:

- HL1 – Gamli skóli.
- HL2 – Vesturhluti.
- HL3 – Nýjasti hlutinn.
- ÍÞH – Íþróttahús

Fyrir nánari upplýsingar um ástand og viðhaldsþörf sjá skráningarskýrslu í viðauka.

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: HL1: Innréttingar og hurðir mikið til orðnar slitnar og lélegar, þarfnast endurnýjunar. HL2 Hurðir slitnar en í lagi en farnar að láta á sjá og þarfnast lagfæringa. Innréttingar metnar í lagi. HL3: Innréttingar og hurðir í lagi, sólbekkir við glugga á austurhlið víða skemmdir eftir leka og þarf að lagfæra. Skóhillur í tengibyggingu milli HL2 og HL3 eru farnar að láta á sjá og þarfnast lagfæringa.

Yfirborð lofta og veggja. HL1: Veggir í sæmilegu lagi, þarfnast málunar og viðgerða. HL2: Heilt yfir í lagi en þarfnast minniháttar lagfæringa þar sem skemmdir eru. HL3: loft og veggir almennt í lagi ,en gera þarf við þar sem hefur lekið eða rakaskemmdir, þ.e. eftir að rakavandamál hefur verið lagað.

Gólfefni: HL1: Gólfdúkar slitnir og þarfnast endurnýjunar. HL2: Gólfefni heilt yfir ekki mikið slitin en þarfnast minniháttar lagfæringa. HL3: Gólfefni almennt í lagi, en dúkur er ónýtur í ræstirými.

Hljóðvist: Notendur upplifa ekki góða hljóðvist í húsnæðinu og gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Þar sem eru gataplötur til hljóðdempunar er ekki steinull á bakvið og hljóðísogs eiginleikar takmarkaðir. Lagt er til að koma fyrir hljóðísogsflekum neðan í núverandi loft til að bæta úr hljóðvist í merktum rýmum. Til ákvörðunar á magni hljóðísogsflata þarf að gera nánari mælingar, til að kanna hvort að mældur ómtími uppfylli flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016. Sjá nánar í skráningarskýrslu fyrir staðsetningar rýma.
2. Hljóðvist í íþróttahúsi er metin í lagi.
3. Mikill hávaði er frá kælum í eldhúsi og æskilegt væri að skerma af til að draga úr hávaða, til að valdi ekki truflun við kennslu.
4. Önnur rými eru metin í lagi m.v. flokk C samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Hefur verið sinnt að vissu marki, en hefur skort fjármagn til að sinna því sem skyldi. Á skoðunardegi mátti sjá að þrifum ofan á bitum og í gluggum yfir seilingar hæð var ábótavant.

Salerni og votrými: HL1: Þarfnast viðhalds og endurnýjunar, HL2 – Almennt í lagi. HL3: Almennt í lagi.

Annað: HL3 Útveggur í tengigangi við inngang í HL2 er óþéttur og hefur blásið inn að sögn umsjónarmanns.

Ástandslýsing - almennt

Utanhúss

Gluggar: HL1 – Gluggar á suðurhlið þarfnast viðhalds, gluggar eru með einföldu gleri. Vart hefur orðið við leka. Viðir eru farnir að láta verulega á sjá og glerkíttun orðin afar léleg á allri byggingunni. HL2 - Gluggar almennt í lagi, þarfnast minniháttar viðhalds á næstu árum. HL3 – Gluggakerfi lekur víða á austurhlið, með opnanlegum fögum, yfir pósta og um loftunarristar. Einnig er frágangur panels á vesturhlið ekki nægilega góður þar sem opið er um raufar bak við pressulista gluggakerfis og þar hefur lekið. Gluggakerfi á nýjasta hlutanum þarfnast heildar yfirferðar og viðgerða.

Utanhússklæðning: HL1 – Húsið þarfnast málunar og múrviðgerða. HL2 – Utanhússklæðning almennt í lagi. HL3 – Utanhússklæðning var viðgerð og máluð fyrir um 3 árum að sögn skólastjóra, ástand gott.

Þak: HL1 – Þakjárn virðist nýlegt og í lagi, en vart hefur orðið við leka með skorsteini inn í ris, yfirfara þarf þéttingar við skorstein. HL2 – Þak hefur lekið á nokkrum stöðum og unnið hefur verið að viðgerðum. Upp kom tilvik eftir mikinn kófbyl að stofur í norðurhluta láku mikið, skoða þarf hvernig loftun og frá gangur er á þaki, þ.e. hvort hugsanlega geti skafið inn undir þak. HL3 – Vart hefur orðið við leka frá þaki í austurhorni hátíðarsals. Þak var ekki skoðað að ofan verðu, nema við tengibyggingu þar sem þakhalli er rangur og safnast fyrir pollar. Lagfæra þarf þakhalla, einnig þarf að yfirfara þakglugga á tengibyggingu sem leka víða.

Inngangar og hurðir: HL1 - Hurðir eru upprunalegar, orðnar mjög slitnar og óþéttar, þarf að endurnýja. HL2 - Almennt í lagi, þarfnast minniháttar lagfæringa. HL3 - Hurð vörumóttöku er metin ónýt vegna skemmda, aðalinngangur er í lagi, en hurðir á suðurhlið eru farnar að láta á sjá og þarf að lagfæra, ef ekki ert unt að laga þær með fullnægjandi hætti þarf að endurnýja.

Áríðandi viðhald: Sjá skráningar rakaskimunar.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Gera þarf umfangsmiklar endurbætur og viðgerðir utanhúss á skólanum í heild vegna lekavandamála. Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 3: Raki í útveggjum, mældist lítil hækkun. Þarf að fylgast með.

Skráning nr. 11: Raki í útveggjum, hækkun á raka í útvegg, þarf að skoða áfelluþéttingu að ofan.

Skráning nr. 14: Raki í útveggjum, merki eftir raka, en ekki mæld hækkun. Hús múrviðgert 2018. Líklega að þorna út. Þarf að vakta hvort sé í lagi eftir 6 mán frá skoðunardagsetningu.

Skráning nr. 19: Þung fúkkalykt í báðum rýmum. Rakamerki á vegg þarfnast nánari skoðunar og opna inn í veggi. Mæld hækkun á raka undir gluggum.

Skráning nr. 21: Mjög þung lykt í rými, þarfnast nánari skoðunar.

Skráning nr. 23: Leki frá þaki, lekur ítrekað þakhalli er rangur, hallar frá niðurföllum og pollamyndun. Þarf að laga halla og dúk. Þarf einnig að skoða þéttingu utanhúss á þakglugga.

Skráning nr. 29: Þak lak mikið í þremur stofum, kom eftir kófbyl í frosti. Þarf að skoða frágang við loftræsitúður sem og frágang á þakkanti.

Skráning nr. 30: Þung lykt í rými, hefur lagast eftir að þak var lagað. Þarf að skoða nánar, vegna lyktar. Opna inn í vegg við mót gangs að nýbyggingu og kanna aðstæður.

Skráning nr. 34: Merki eftir leka frá þaki í íþróttahúsi, hafði ekki lekið nýlega þegar skoðun fór fram en þarf að skoða nánar.

Skráning nr. 38: Merki um leka í gluggakerfi við rist búið að setja límband yfir. Gluggakerfi í skólanum þarfnast heildar yfirferðar.

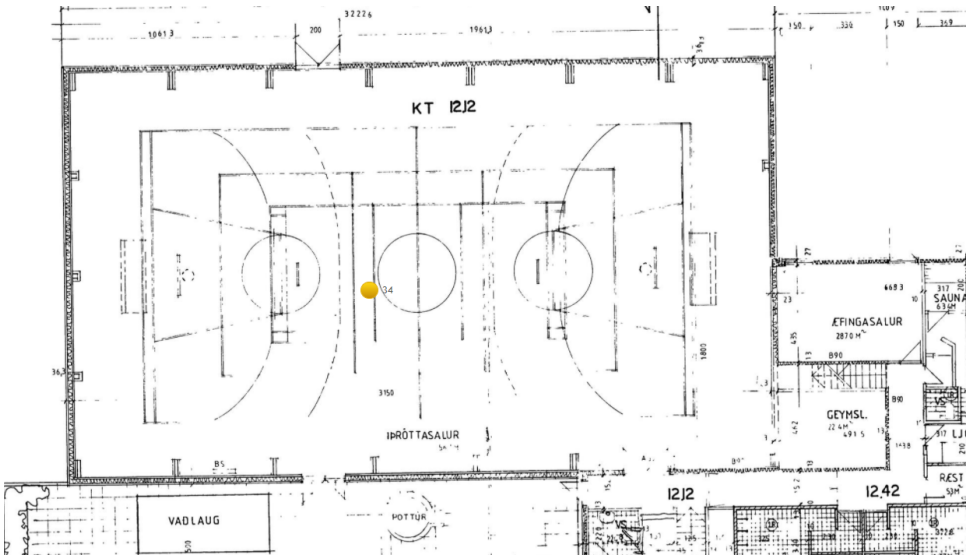
Skráning nr. 42: Leki, gluggakerfi lekur þarf að skoða nánar utanhúss, sérstaklega við ristar og opnaleg fög.

Skráning nr. 45: Leki, gluggakerfi lekur þarf að skoða nánar utanhúss.

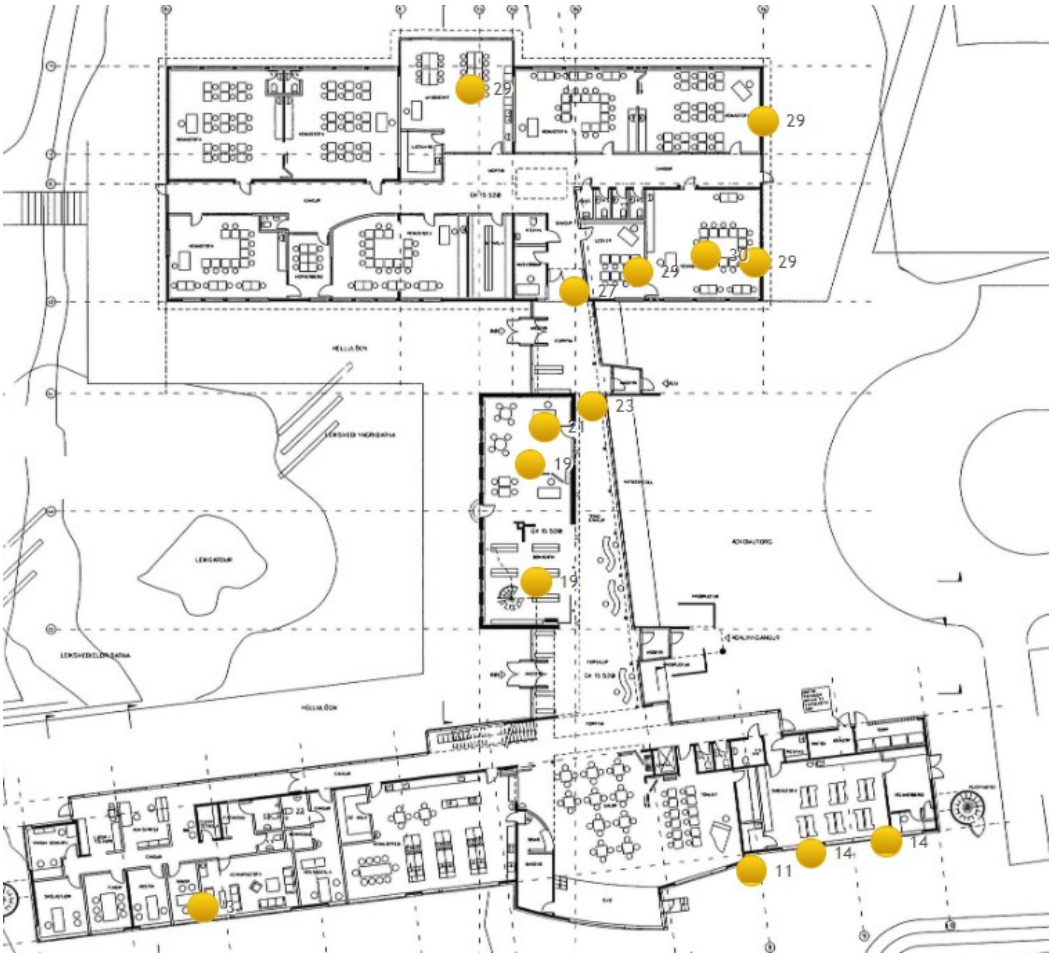
Skráning nr. 58: Þak lekur með skorsteini og lekur með hringglugga. Þarf að lagfæra þéttingu á þaki meðfram skorsteini.

ATH - Framangreindar skráningar eru ekki endilega tæmandi listi fyrir öll rakavandamál í skólanum. Á næstu síðum má sjá staðsetningar skráninga í skólanum og íþróttahúsinu.

Rakaskimun

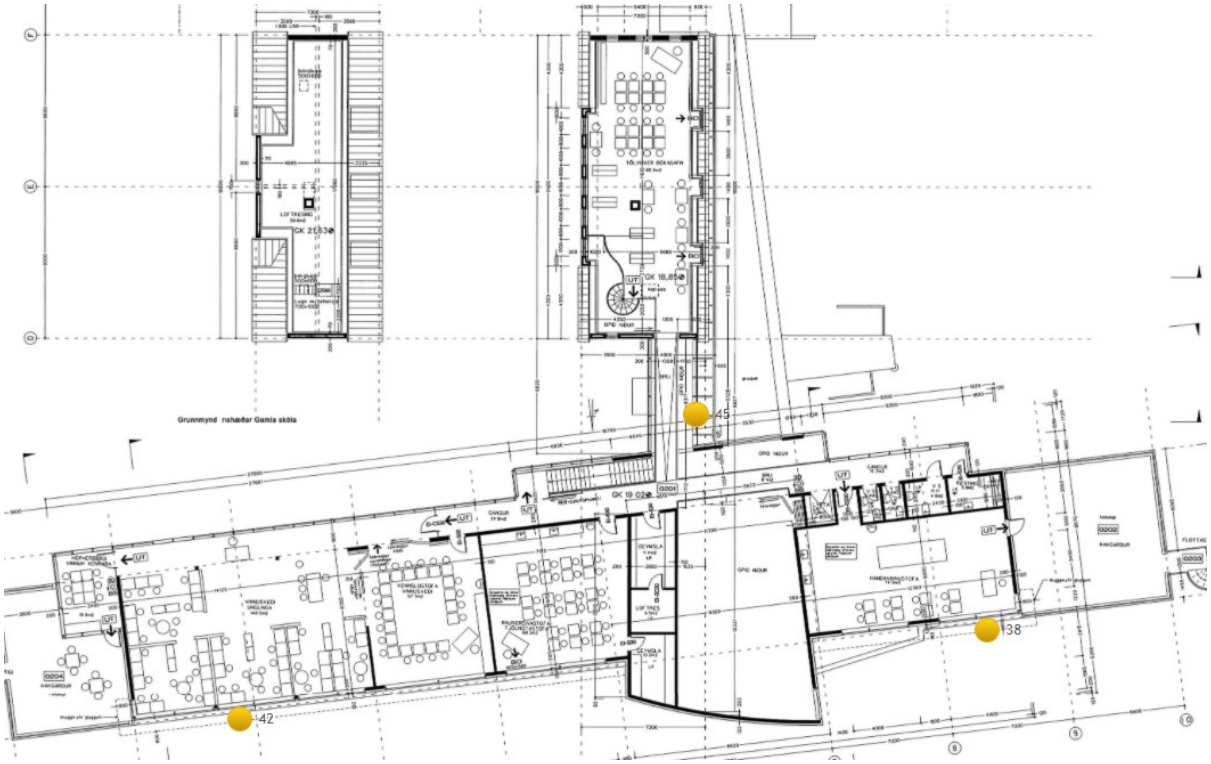


Mynd 1 Staðsetning skráningar rakaskimunar í íþróttahúsi, merki eftir leka frá þaki.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 1.hæð.

Rakaskimun



Mynd 3 Skráningar rakaskimunar á 2. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Almennt upplifa notendur fremur slæm loftgæði í skólanum og gerðar voru eftirfarandi athugasemdir við loftræstingu skólans:

HL1 – Ekkert loftræstikerfi aðeins opnanleg fög til loftunar, tölvuver er illa loftað og hitnar mikið, ekki fullnægjandi loftskipti.

HL2 – Í kennslustofum eru aðeins opnanleg fög til loftræstingar á einni hlið rýmanna, erfitt er að tryggja jöfn loftskipti og við loftun í köldum veðrum kann að verða mikil kæling í rýmum. Hægt er að lofta á milli kennslustunda með því að opna glugga og hafa opið fram á gang. Lagt er til að gera könnun á loftgæðum yfir 10 daga tímabil og mæla styrk Co2, hitastig og hlutfallsraka. Í kjölfar niðurstaðna skal leggja mat á þörf og umfang aðgerða.

HL3 – Í aðstöðu kennara á 1. hæð eru loftskipti ekki nægileg, notendur kvarta undan þurru lofti, og mikið af raftækjum í rýminu sem gefa hita. Lagt er til að gera könnun á loftgæðum yfir 10 daga tímabil og mæla styrk Co2, hitastig og hlutfallsraka. Í aðstöðu hjúkrunarfræðings er lítið opnanlegt fag og starfsmenn upplifað slæm loftgæði. Í eldhúsi vantar útsog yfir uppvaski. Í smíðastofu eru ristar í gluggum lokaðar vegna leka og þar með ekki virkar, loftskipti ekki fullnægjandi. Á þetta við alls staðar þar sem lokað hefur verið fyrir ristar þar sem þær eru hluti af loftræstingu rýmanna.

ÍÞH – Í sal eru loftskipti ekki fullnægjandi, vantar innloftun á móti útsogi. Blásarar ekki í gang við skoðun.

Önnur rými sem ekki eru tilgreind voru metin í lagi.



Fókus og Stjörnuland – Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Mannvirkjalausnir 2021 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HÁ
Dagsetning útgáfu:	03/03/2021
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Fókus og Stjörnuland – Frístundaheimili
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	31/08/2020
Fulltrúi fasteignar:	Forstöðumaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Innréttingar almennt í lagi, en komið slit. Innihurðir eru farnar að láta á sjá og þarfnast málunar og lagfæringa.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð veggja almennt í lagi, stöku skemmdir þarfnast lagfæringa. Komið er að málun veggja í húsnæðinu í heild. Kerfisloft þarf að lagfæra og skipta út skemmdum plötum, væri heppilegra aðra gerð sem þolir betur högg.

Gólfefni: Gólfdúkar almennt í lagi en þarf að bóna.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Komið að viðhaldsþrifum.

Salerni og votrými: Almennt metið í lagi.

Hljóðvist: Gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Í alrými vantar aukið hljóðísog og lagt til að bæta við hljóðísogsfleti með hangandi hljóðísogsflekum.
2. Önnur rými almennt í lagi þar sem kerfisloft með hljóðísogsplötum eru til staðar.

Annað:

1. Öryggi, leiðarlýsing flóttaleiða óvirk í einum lampa, þarf að lagfæra.
2. Á norðurhlið eru stórir gluggar og þar eru gluggatjöld orðin slitin og skemmt, sinna illa sínu hlutverki. Mælt með endurnýjun.
3. Færanlegar kennslustofur við Ingunnarskóla voru teknar út samhliða skólanum og niðurstaðan er sú að ekki svari kostnaði að ráðast í umfangsmikið viðhald. Heppilegra að nýta það húsnæði fyrir vinnuskóla eða samskonar starf.

Utanhúss

Gluggar: Almennt í lagi, fyrir utan brotna rúðu á suðurhlið á skoðunardegi.

Utanhússklæðning: Skemmdir í báruklæðningu, skoða þarf viðgerðir í samráði við húseigendur.

Þak: Þak ekki skoðað að ofanverðu, en frágangur raflagna í gegnum þakplötu er ábótavant og orðið vart við leka.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðar heilt yfir í lagi, þarfnast minniháttar yfirferðar.

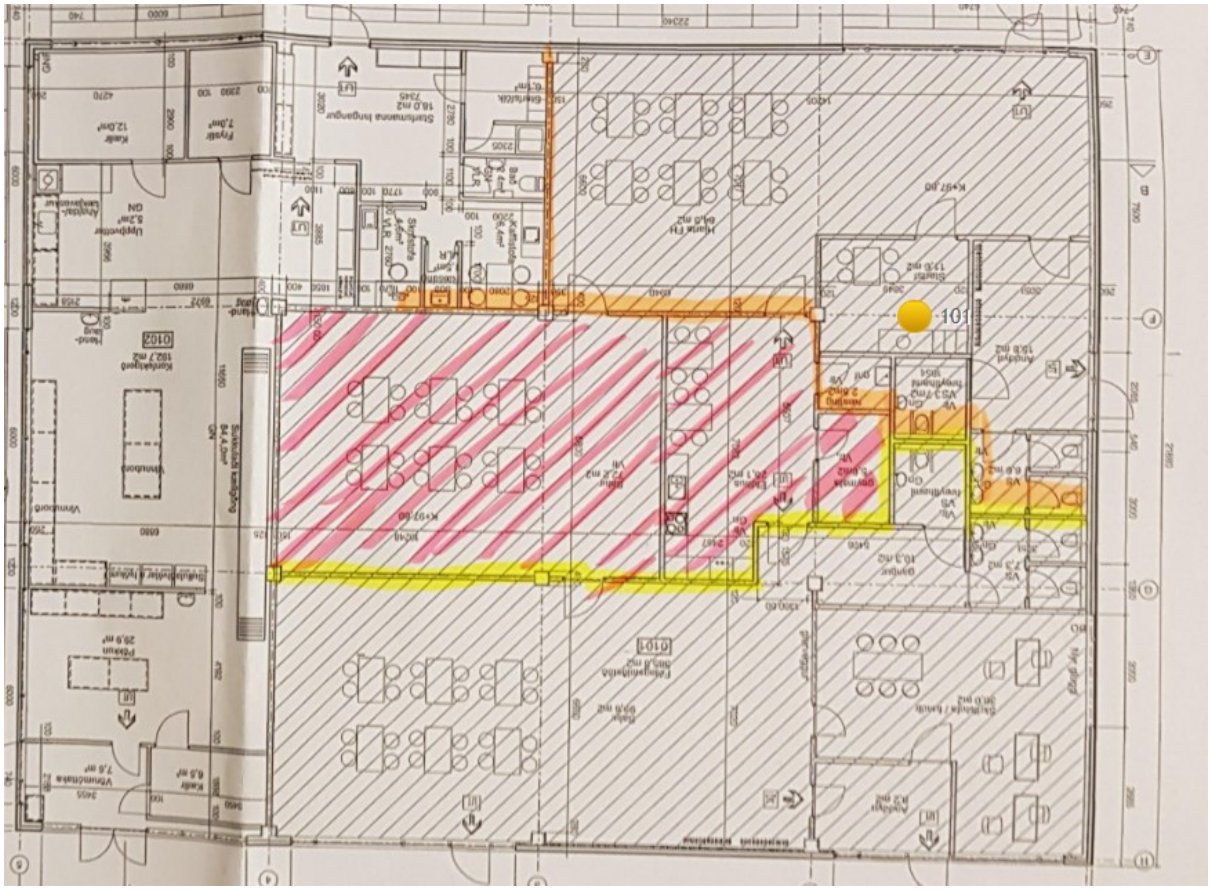
Áríðandi viðhald: Brotin rúða á suðurhlið (líklega lokið við útgáfu skýrslu). Einnig sjá rakaskimun.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun:

Skráning nr: 101: Merki eftir leka frá raflögnum, þarf að skoða frágang uppá þaki.



Mynd 1 Skráning rakaskimunar í starfsmannarými.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Til staðar er loftræstikerfi með innblæstri og útsogi. Á skoðunardegi voru loftskipti metin í lagi, en hitastýring virðist vera í ólagi þar sem að oft er húsnæðið kalt á morgnana.

Kerfið hefur einnig verið að bila og t.a.m. lent á reyklosunarstillingu. Mælt er með að yfirfara kerfið í heild, síur, hita- og loftmagnsstillla.

Eftir að kerfi hefur verið yfirfarið skal vakta árangur í a.m.k. 7 daga með síritun á hitastigi og Co2 gildi.



Geislabaugur - Grafarvogur

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	20/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Geislabaugur
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	02/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir:

Innréttingar í eldhúsi og aðrar innréttingar eru metnar í lagi. Hurð skemmd í sull herbergi og skrifstofu, þarf að skipta út. Hurðir og hurðakarmar eru farnir að láta á sjá víða og þarfnast lagfæringa eða endurnýjunar. Einnig er hurðarkarmur brotinn á E30 hurð sem þarf að endurnýja.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð veggja og lofta eru almennt í lagi.

Gólfefni: Gólfdúkur er farin að losna á ca. 2m² svæði í leikstofu. Einnig er gólfdúkur í eldhúsi slitinn og þarfnast bráðum endurnýjunar, mælt er með að velja dúk sem að hæfir eldhúsi betur. Teppi í stigagangi er orðið slitið og komin göt á tröppunef, þarfnast endurnýjunar.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt í lagi í húsnæðinu en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Í sal skólans upplifir starfsfólk slæma hljóðvist, til staðar eru gataplötur í loftum sem eiga dempa hljóð, en hafa ekki nægilega gott hljóðísog. Það er mat skoðunarmanns að hljóðvist sé á mörkum þess að vera í lagi, til að bæta hljóðísog er lagt til að setja upp hljóðísogsfleka neðan í núverandi loft.
2. Í anddyri og fatarými er hljóðvist einnig tæplega ásættanleg, þar sem kerfisloft með gataplötum án steinullar á bakvið hefur ekki góða hljóðísogseiginleika. Lagt er til að skipta út gataplötum í kerfislofti fyrir plötur úr steinull, Ecophon eða sambærilegt.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Reglubundin og viðhaldsþrif metin í lagi á skoðunardegi.

Utanhúss:

Gluggar: Móðugler í hurð sem þarf að skipta út og þarf að mála yfir sponsa í gluggakarmi. Einnig er brotið gler í glugga sem þarf að skipta út, og skoða þéttingu vegna smávægilegs raka meðfram glugga. Komin er tími á að mála glugga að innan.

Utanhússklæðning: Ástand veggja utanhúss er metið í lagi á skoðunardegi.

Þak: Þak metið í lagi á skoðunardegi.

Inngangar og hurðir: Hurðir út á verönd vantar þéttillista eru óþéttar og þarfnast yfirferðar. Inngangshurð í aðalinngangi þarfnast málunar og lagfæringa.

Áríðandi viðhald: Nánari skoðun á skráningum í rakaskimun.

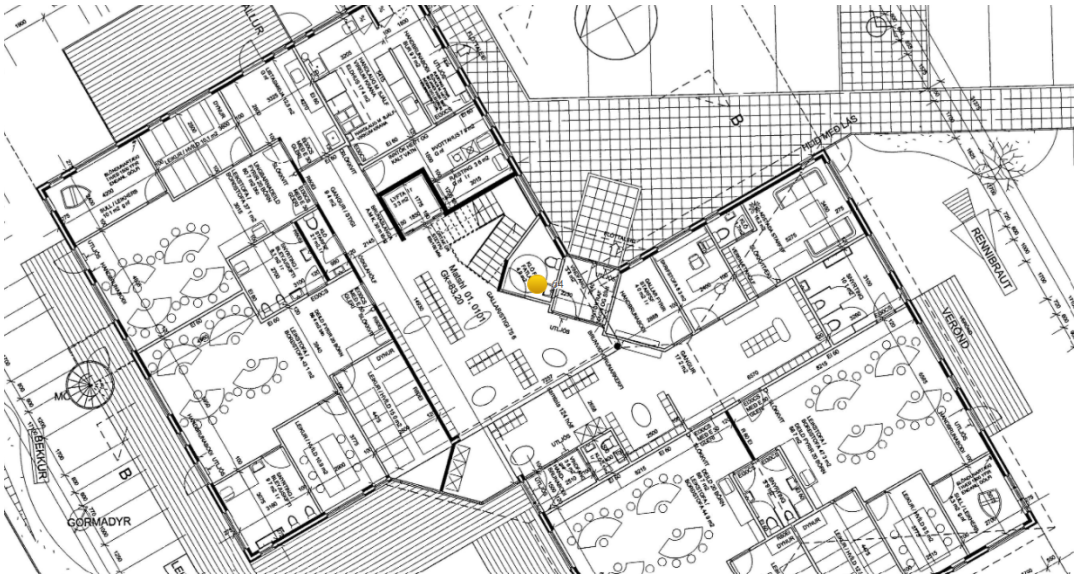
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

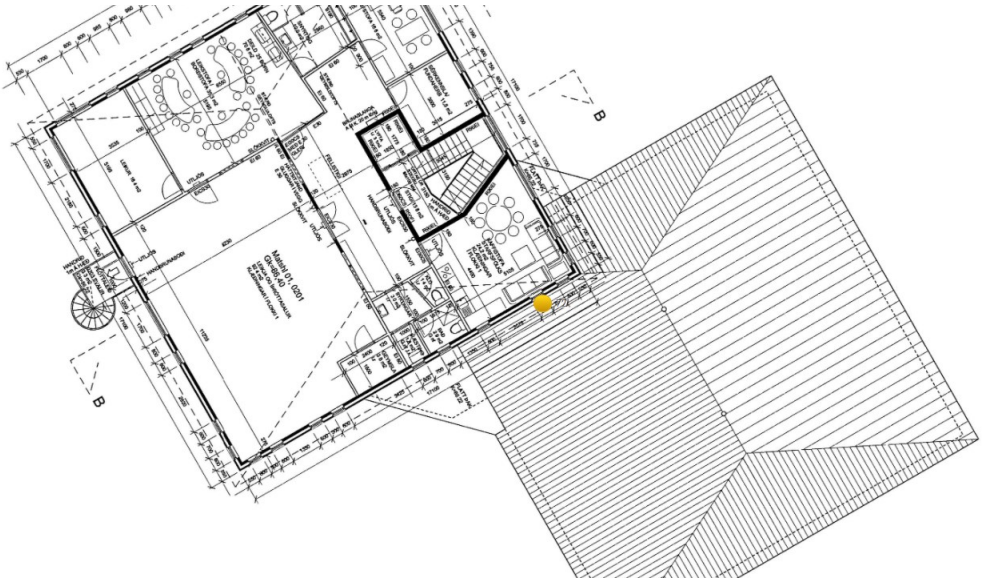
Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika.

Skráning nr. 64: Gólfdúkur er bólginn upp við hlið salernis, þetta þarf að opna og skoða nánar.

Skráning nr. 72: Merki um raka og mældist lítileg hækkun á raka, þarf að yfirfara þéttingar utanhúss. Einnig gler brotið í glugga.



Mynd 1 Skráningar vegna rakaskimunar



Mynd 2 Skráning rakaskimunar á 2.hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Leikskóli: Í húsnæðinu er almennt loftun um opnanleg fög og upplifir starfsfólk slæm loftgæði í mörgum rýmum. Gerðar eru eftirfarandi athugasemdir eftir skoðun loftræstingar.

Deildir eru loftræstar með opnanlegum fögum á 1.hæð, til staðar eru opnanleg fög ásamt hurðum sem hægt er að opna einnig til loftunar.

Salerni sem liggja að útvegg eru flest loftræst með opnanlegu fagi, sem annar nægilegum loftskiptum, en ólykt leitar í aðliggjandi rými þegar hurð er opin. Æskilegra að tryggja jöfn loftskipti með vélrænni loftræstingu og viðvarandi undirþrýstingi í rýminu.

Starfsfólk upplifir slæm loftgæði í sérkennslu þar sem einungis er eitt lítið opnanlegt fag. Hurð þarf alltaf að vera lokuð þegar kennsla er í gangi þannig að erfitt er að lofta á meðan kennslu stendur.

Salur á 2.hæð – Aðeins tvö opnanleg fög til loftunar anna ekki loftskiptum, að jafnaði margir eru í rýminu þegar kennsla fer fram.

Einnig eru loftskipti léleg í vinnuaðstöðu kennara þar sem ekkert útsog er til staðar og einungis eitt opnanlegt fag.

Kerfi í eldhúsi er í lagi.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

1. Setja þarf upp útsog frá útifatageymslu starfsmanna.
2. Salur á 2.hæð, vinnuaðstöðu og sérkennslurými. Lagt er til að gera mælingar á styrk Co2, hitastigi og hlutfallsraka yfir 5 - 10 daga tímabil. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða til að bæta loftræstingu í húsnæðinu.



Ingunnarskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	03/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Ingunnarskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	20/04/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Innréttingar eru almennt í góðu ástandi í skólanum. Hurðir skólans eru í lagi að mestu, en í kennslustofum á 1. hæð hafa þær sigið og eru byrjaðar að rekast niður í gólf og orðnar erfiðar í umgengni. Hurðarflekar eru stórir og lamir orðnar slitnar, lagt er til að bæta við hurðarlömum til að koma í veg fyrir að framangreint endurtaki sig. Hurðir í íþróttahúsi eru slitnar og komnar skemmdir, þarfnast lagfæringa.

Yfirborð lofta og veggja: Almennt í lagi, aðeins þörf fyrir minniháttar lagfæringar á veggjum á göngum.

Gólfefni: Gólfefni skólans eru almennt lítið slitin og metin í lagi.

Hljóðvist: Hljóðvist í skólanum er heilt yfir í lagi, en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1. Í opnu kennslurými á 1. hæð hafa starfsmenn upplifað slæma hljóðvist við kennslu, góðar hljóðísogsplötur eru til staðar í loftum. Lagt er til að setja upp lausa milli veggi með hljóðísogið til að dempa hljóð. En gera þarf nánari mælingar til að meta umfang vandamálsins.
2. Í vinnustofum á 2.hæð er hljóðleki frá aðliggjandi kennslurými, einnig er mælt með að setja upp hljóðísogsfleka í rýmið sjálft til að draga úr ómtíma, þar sem stór hluti milliveggja eru glerveggir, þ.e. hart yfirborð sem endurkastar hljóði.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Viðhaldsþrif í góðu lagi í húsnæðinu við skoðun og hefur verið vel sinnt af umsjónarmanni.

Salerni og votrými: Salerni eru almennt í lagi. Hreinsa þarf kísil í búningsklefum íþróttahúss.

Annað: Innivist, mikill trekkur verður í matsal þegar er umgangur um aðalinngang, þarf að hanna lausn á skilvegg til að koma í veg fyrir trekk sem og aðra truflun frá umferð um aðalinngang. Fellur undir breytingar og því ekki útlistað frekar hér.

Öryggi, á skoðunardegi var leiðarlýsing flóttaleiða óvirk.

Öryggi, hurð aðalinngangs skellur of fast og þarf að stilla pumpu, klemmu hætta. Mælt með að reyna stilla hurðapumpur eða skipta út í rafmagnspumpu.

Ástandslýsing – almennt frh.

Utanhúss

Gluggar: Gluggar og gluggakerfi eru í ágætis ástandi, þ.e. viðir og gler, en þó nokkuð er um lekavandamál tengd gluggum og þarfnast yfirferðar. Á skoðunardegi var álrammi í gluggakerfi laus og óþéttur á einum stað. Á suðurhlið hafa lekið víða með gluggum og þarf að yfirfara þéttingar utanhúss. Mælt með að yfirfara samhliða endurnýjun múrklæðningar sem þegar er hafin.

Utanhússklæðning: Múrkerfi metið ónýtt, byrjað að klæða austurgafl með álkerfi samkvæmt útboði opnað 4.5.2020. Mælt með að endurnýja alla fleti sem nú eru klæddir með múrkerfi þar sem ástand þess er afar slæmt, einna skást á norðurhlið. Fletir sem klæddir með læstri klæðningu eru almennt í lagi.

Þak: Ekki var farið upp á þak við skoðun, en vart hefur orðið við leka fá þakgluggum sem þarfnast lagfæringa. Einnig hefur þak verið að leka ítrekað í slagveðrum, þarfnast yfirferðar og lagfæringa

Inngangar og hurðir: Hurðir sem slíkar í lagi, aðalinngangur þarfnast lagfæringa á pumpum. Hurðir á austur hlið leka nánast allar, enda ekki með 3ja punkta læsingu og geta því svignað þegar mikil þrýstingsmunur er í hvössum veðrum. Erfitt er að þétta núverandi hurðir nema að komið verði fyrir 3ja punkta læsingum eða skipt í hurðir með slíkri læsingu.

Áríðandi viðhald:

1. Sjá skráningar rakaskimunar.
2. Lagfæra hurðapumpur í aðalinngangi.
3. Lagfæra leiðarlýsingu flóttaleiða.

Ástandslýsing – Færanlegar kennslustofur

Ástandslýsing innanhúss: Húsnæðið er orðið mjög mikið slitið og farið að láta verulega á sjá. Við skoðun mátti sjá víða lekamerki og leka. Ástand veggja og lofta er lélegt. Gólfefni eru sum hver í lagi en meiri hluti þarfnast viðhalds.

Ástandslýsing utanhúss: Húsnæðið þarfnast málunar í heild og viðgerða á utanhússklæðningu, krossviður klæðningar eru víða ónýtur. Hurðir orðnar slitnar og þarfnast endurnýjunar. Gluggar en þarfnast málunar og viðgerða.

Niðurstaða: Það er mat skoðunarmanns að ekki sé hagkvæmt að ráðast í endurbætur á húsnæðinu til að nýta það áfram undir kennslustarfsemi.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 2: Merki um leka frá glugga en lítil hækkun á raka, þarfnast nánari skoðunar.

Skráning nr. 3: Leki með glugga. Yfirfara og laga þéttingu utanhúss.

Skráning nr. 5: Leki frá þakglugga. Þarfnast lagfæringa og yfirferð á þéttingum utanhúss.

Skráning nr. 8: Raki, leki með glugga. Yfirfara og laga þéttingu utanhúss.

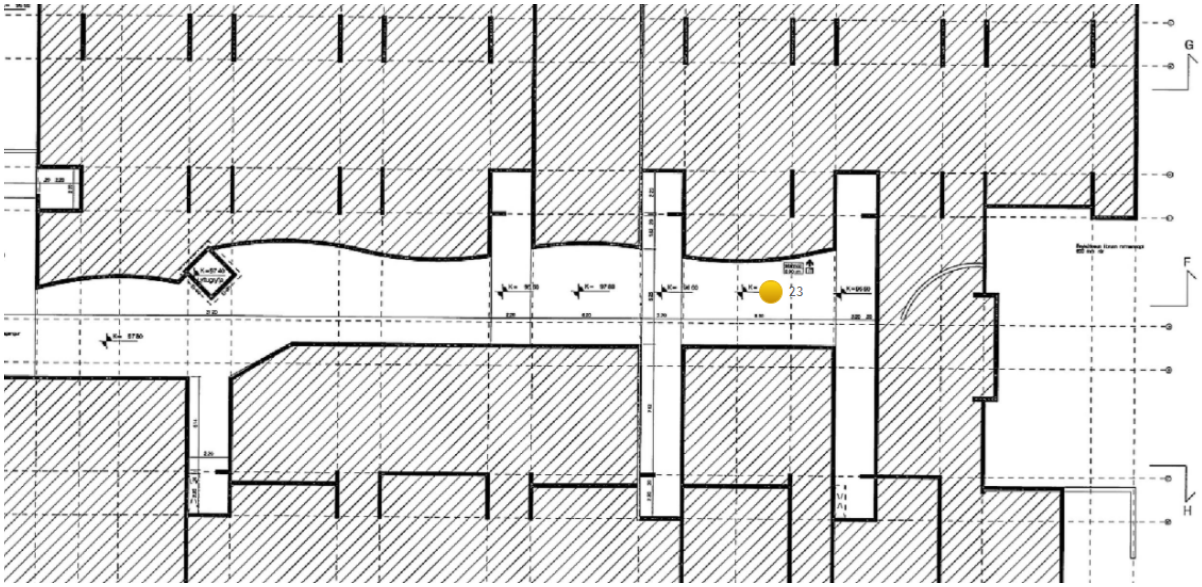
Skráning nr. 13: Leki frá þaki kemur fram í hvössum veðrum. Lekur ítrekað. Yfirfara þarf og laga þéttingar utanhúss.

Skráning nr. 20: Merki eftir leka frá þaki. Þarfnast nánari skoðunar á þaki utanhúss. Einnig opna í loft innanhúss.

Skráning nr. 23: Raki, lekið hefur með rafmagns rörum hingað niður. Þarf að skoða nánar.

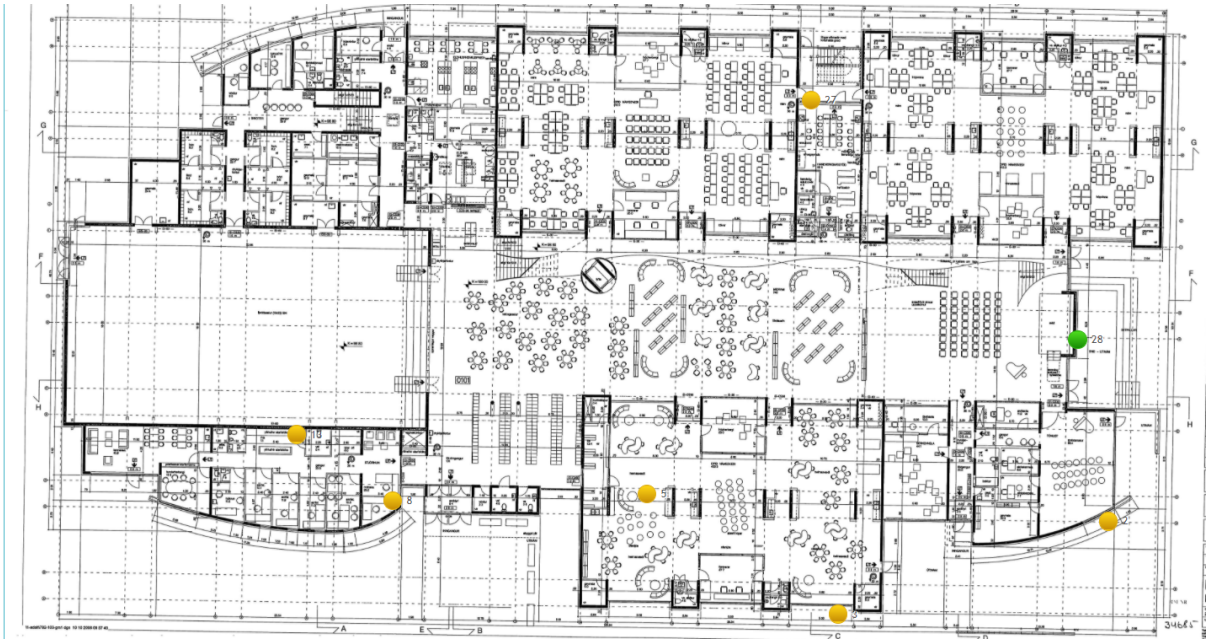
Skráning nr. 27: Raka ummerki með 5 neyðarútgangs hurðum, sjá myndir. Þarfnast skoðunar undir klæðningu og lagfæra þéttingar hurða.

Skráning nr. 28: Raki í útveggjum. Mikill raki í vegg, þarf að klæða utanhúss. (ATH byrjað að klæða vegg í maí 2020)

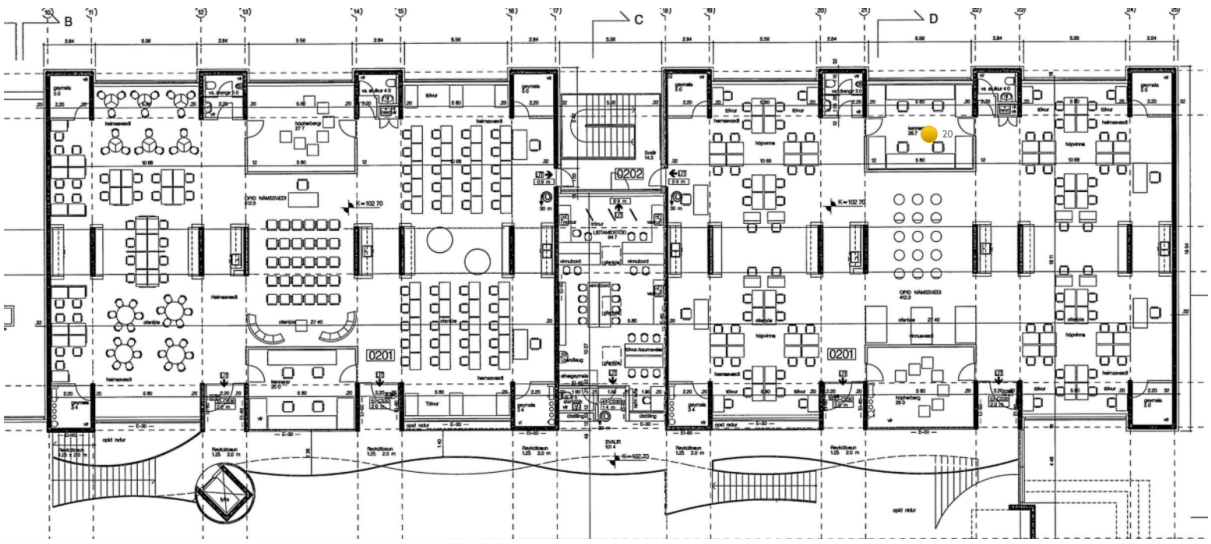


Mynd 1 Skráningar rakaskimunar í kjallara.

Rakaskimun



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.



Mynd 3 Skráning rakaskimunar á 2.hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Helstu athugasemdir eftir úttekt á loftræstingu skólans eru:

- Á 1.hæð virðist vanta yfirfallsrist í tónlistarstofu, þegar hurð er lokað kemur flaut í hurð vegna þrýstings munar. Kanna þarf stillingar á inndælingu og útsogi.
- Í rými kennara á 1.hæð (skráning 16) er ýmist of heitt eða kalt að sögn starfsmanna, lagt til að skoða hitastillingu loftræstikerfis sem annar þessu rými.
- Við skoðun á stæðum 6 og 7 var loftmagn í lagi, en talsvert reima hljóð var í stæðu 6. Þarfnast skoðunar þjónustuaðila.
- Vinnurými á 2. hæð er aðeins með inndælingar rist en ekki yfirfall eða útsog til staðar, aðeins um hurð þegar opin. Ekki er mögulegt að hafa rýmið alltaf opið til loftræstingar.

Að öðru leiti er loftræsting skólans metin í lagi, en líkt og var tekið fram í kafla um ástand innanhúss, upplifa notendur mikinn trekk í matsal við aðalanddyri, sem þarfnast breytinga á rýminu.



Maríuborg - Grafarvogur

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	24/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Maríuborg
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	28/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræsikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing – almennt

Gerð var úttekt á leikskóla og farið yfir færanlegar kennslustofur á lóð.

Innanhúss – Leikskóli og færanlegar kennslustofur.

Innréttingar og hurðir: Innréttingar í eldhúsi og aðrar innréttingar eru í góðu ástandi. Hurðir eru almennt í lagi en þarfnast málunar, viðhalds og þéttingar. Eldvarnarhurð í eldhúsi, hurðin er laus í vegg, þarf að stilla og festa. Einnig þarf að yfirfara þröskulda. Setbekkur er slitinn og þarfnast yfirferðar.

Yfirborð lofta og veggja: Veggir eru almennt í lagi en þarf að gera við á stöku stað þar sem eru skemmdir. Skipta þarf um skemmdar loftaplötur í eldhúsi.

Gólfefni: Gólfdúkur er víða slitinn og þarf að endurnýja á næstu árum. Sjá nánar í skráningarskýrslu. Dúkar hafa verið bónaðir reglulega að sögn leikskólastjóra.

Hljóðvist: Hljóðvist er almennt góð og starfsfólk gerir ekki athugasemdir við hljóðvist. Metin í lagi í færanlegum kennslustofum.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Almennt í lagi, viðhalds þrifum sinnt árlega. Reglubundin þrif metin í lagi á skoðunar degi.

Annað: Í færanlegum kennslustofum er kvartað yfir miklum gólfkulda, hægt væri að athuga einangrunar þykkt undir húsinu.

Utanhúss – Leikskóli og færanlegar kennslustofur:

Gluggar: Gluggar þarfnast lagfæringa og málunar að innan í anddyri og deildum. Móðugler á tveimur stöðum í færanlegum kennslustofum, en gluggar að öðru leiti í lagi.

Utanhússklæðning: Ástand veggja utanhúss er metið í lagi á skoðunar degi, búist er við minniháttar viðhaldi á næstu árum. Blikkáfella í neðri kant klæðningu er farin að ryðga og þarf að skipta út eða hreinsa og mála. Timburklæðning á færanlegum kennslustofum er metin í lagi.

Þak: Þakjárn metið í lagi. Þarf að skipta út 10 m og 3 m part úr þakrennu vegna beyglu. Inn í eldhúsi þar sem hefur lekið var skoðað fyrir ofan kerfisloft, þar sást að gat var á rakasperru sem þarf að lagfæra.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru slitnar, illa þéttar og passa illa í hurðargat. Mælt er með að yfirfara allar útihurðar með tilliti til þéttinga og stilla þær betur af. Útihurð í færanlegum kennslustofum er einnig verulega slitin og þarfnast viðhalds, mælt með endurnýjun.

Áríðandi viðhald: Nánari skoðun á skráningum í rakaskimun.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika.

Skráning nr. 80: Leki með lofttúðum, þarf að yfirfara þéttingar utanhúss, einnig skoða frágang að innan.

Skráning nr. 82: Lekið hefur við glugga og hurð í miklum rigningum, en var þurrt í skoðun, þarf að skoða þéttingu undir klæðningu og á samskeytum.

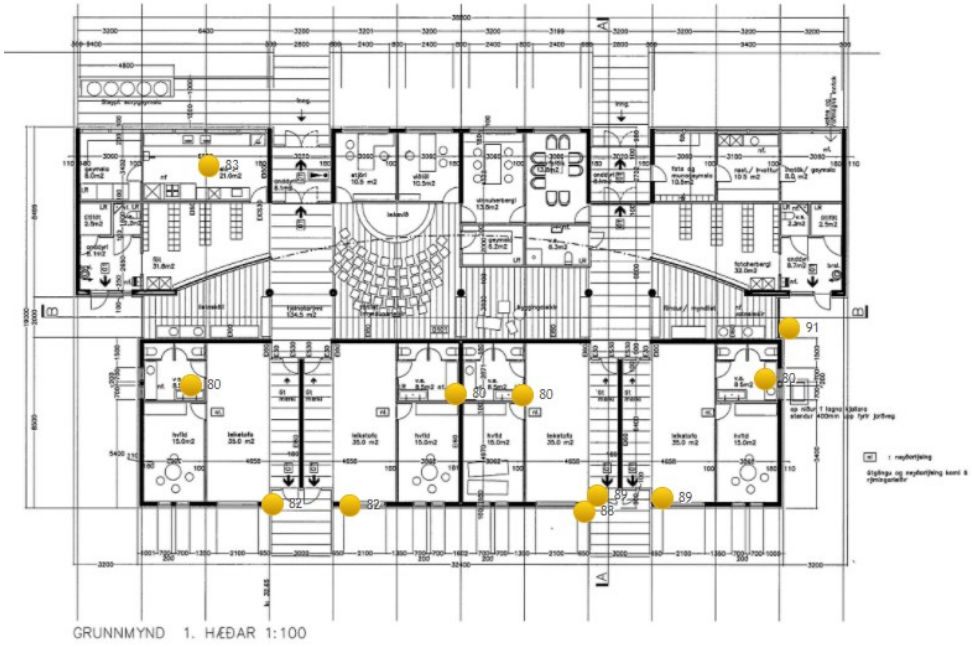
Skráning nr. 83: Þak hefur lekið og við skoðun sást gat á rakavarnarlagi, þarfnast lagfæringa á þaki og rakasperru.

Skráning nr. 88: Merki um raka í útveggjum, lítill raki mældist, þarf að skoða þéttingu undir klæðningu og greina orsök.

Skráning nr. 89: Merki eftir leka í glugga, þarf að skoða nánar frágang í horni glugga að utan verðu.

Skráning nr. 91: Skemmdir á dúk út frá leka efst í vegg við samskeyti glugga og þaks. Þarf að yfirfar þéttingu að utan.

Skráning nr. 147: Þung lykt á salerni í færanlegum kennslustofum, niðurfall rétt fyrir utan hurð var þurrt en einnig var ófrágengið niðurfall í gólfi á salerninu. Þarfnast nánari skoðunar þar sem erfitt var að greina á skoðunardegi.



Mynd 1 Skráningar vegna rakaskimunar

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræsikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræsingar sem og þau loftræsikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Leikskóli: Í húsnæðinu er almennt loftun um opnanleg fög og loftskipti almennt ekki fullnægjandi, aðeins eitt opnanlegt fag í rýmum. Mælt er með að gera CO2 mælingar í 5-10 daga til nánari greiningar á stöðunni og meta þörf á aðgerðum.

Færanlegar kennslustofur: Loftskipti metin í lagi í færanlegum kennslustofum þar sem 2 opnanleg fög eru í rýmum og möguleiki á að gegnumtrekkja.



Reynisholt

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. | 2020 | Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	HMA
Rýnt af:	SBB
Dagsetning útgáfu:	19/11/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Reynisholt
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags skoðunar:	03/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Leikskólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss:

Innréttingar og hurðir: Skápar eru mikið slitnir og þurfa ýmist að vera skipt út eða yfirfarnir og lagfærðir. Hurðir eru skemmdar, 2 stk, og þyrfti að skipta þeim út. Sólbekkir í sal eru lausir og þarfnast lagfæringa.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð veggja og lofta er almennt í lagi, en þarf að lagfæra þar sem skemmdir eru eftir raka.

Gólfefni: Gólfdúkar þarfnast yfirferðar á samskeytum, þar sem er byrjað að rifna í sundur og losna.

Hljóðvist: Hljóðvist er tæplega ásættanleg og gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

Í eldhúsi eru gataplötur sem að henta illa í þesshátta rými. Mælt með lokuðum plötum sem henta fyrir slík rými.

Í sal eru gataplötur í loftum sem dempa ekki nægilega, mælt er með að setja upp hljóðísogsfleka neðan í núverandi loft til að bæta hljóðísog. Einnig væri til bóta að loka rýminu af.

Tengigangur, þar sem nú er sérkennsla er hljóðvist slæm. Þarf að setja hljóðísogsplötur.

Í eldri hluta skólans er timburgólf sem glymur mikið og veldur hávaða, erfitt er þó að draga úr því nema með að setja þykk teppi/mottur þar sem mest höggálag er.

Annað er metið í lagi skv. flokk C á öllum tíðnisviðum 125 - 4000Hz samkvæmt viðmiðunarmörkum hljóðflokka ÍST45:2016.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Reglubundin ræsting er illa unnin, gólf illa þrifin, rykhreinsun ábótavant, þrif í kverkum illa sinnt. Á við í húsnæðinu í heild að sögn leikskólastjóra. Einnig mátti sjá að komið væri að viðhaldsþrifum. Gólf hafa verið bónuð en ekki unnið vel.

Annað: Athuga þarf brunaflokk veggja klæðningar, sjá skráningu nr. 33. Starfsfólk finnur fyrir miklum gólfkulda í eldri hluta þegar kalt er í veðri, lagt til að kanna ástand einangrunar.

Utanhúss:

Gluggar: Viðir glugga eru í góðu ástandi, en opnanleg fög eru óþétt og sum skemmd með stórum sprungum í viðnum. Mælt með að yfirfara opnanleg fög og lagfæra, einhverjum þarf að skipta út.

Utanhússklæðning: Ástand veggja utanhúss er metið í lagi á skoðunardegi.

Þak: Þak metið í lagi á skoðunar degi, fyrir utan að það þarf að mála þakkanta.

Inngangar og hurðir: Útihurðar í lagi að mestu, en tvær þarfnast málunar og yfirferðar.

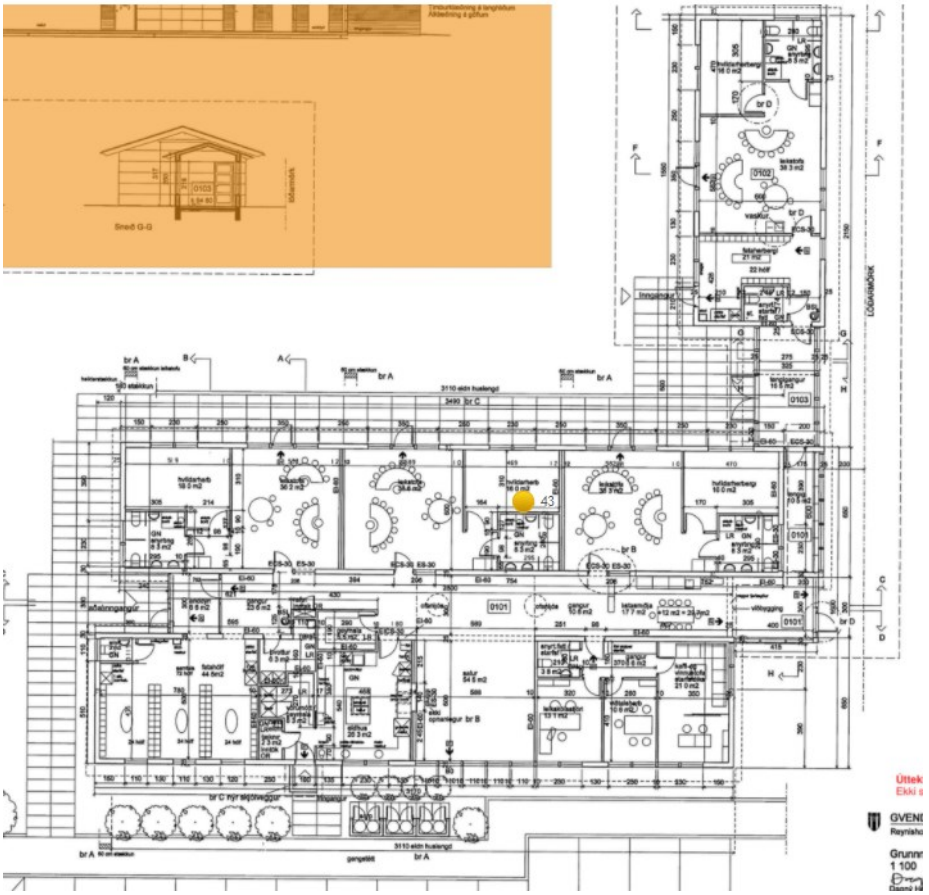
Áríðandi viðhald: Nánari skoðun á skráningum í rakaskimun.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Hér að neðan má sjá kortlagningu rakafrávika. Raki var merktur á einum stað.

Skráning nr. 43: Merki um gamlan leka sem að var lagfærður en kvartað er undan fúkkalykt, þarf að opna og skoða nánar.



Mynd 1 Skráningar vegna rakaskimunar

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Leikskóli: Starfsfólk upplifir að jafnaði fremur slæm loftgæði í húsinu, gerðar hafa verið loftgæðamælingar af Heilbrigðiðeftirliti Reykjavíkur sem sýndu að loftgæðum var ábótavant. Eftir skoðun eru gerðar eftirfarandi athugasemdir:

Við skoðun var loftræsti kerfi óvirkt og bilun á strýriskjá, því ekki hægt að meta kerfi sem skildi.

Loftræsting er á salerni en útsog er of afkasta lítið með þeirri viftu sem er nú.

Loftræsting í þvottahúsi er ekki að virka sem skyldi, blæs til baka um opið rör. Loftræsting ekki í gangi í leikstofu, þarfnast nánari athugunar.

Þungt loft verður oft í undirbúningsherbergi að sögn starfsfólks, þar sem aðeins er opnanlegt fag.

Hvíldarherbergi og rými fyrir sérkennslu eru bæði án vélrænnar loftræstingar, þar er einungis hægt að lofta út í gegnum opnanleg fög. Loftun um opnanleg fög er ekki heppileg í hvíldarrýmum barna, þar sem slíkt getur valdið gólfkulda í köldum veðrum, þar sem börn sofa.

Tillögur að frekari athugunum og aðgerðum:

Mælt er með að yfirfara núverandi kerfi og stilla.

Hanna þarf lausn fyrir rýmin sem að hafa ekki loftræstingu og bæta úr því með tilliti til notkunar út frá niðurstöðu Heilbrigðiseftirlitsins.

Mælt er með að setja öflugra útsog af salernum, þannig tryggja megi a.m.k. 4x loftskipti á klst.



Sæmundarskóli

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HMA
Dagsetning útgáfu:	07/12/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Sæmundarskóli
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	03/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 4. – Byggingafræðingur B.sc

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Innréttingar og hurðir eru almennt í góðu ástandi í skólanum.

Yfirborð lofta og veggja: Almennt í lagi. Málun hefur verið mjög vel sinnt, skólinn nýlega allur yfirfarinn.

Gólfefni: Gólfefni þarf að endurnýja þar sem mest álag er, þ.e. parket, sérstaklega miðrými. Einnig eru víða skemmdir í parketi í kennslurýmum á 1. hæð. Parket þarfnast endurnýjunar. Gólfdúkar almennt í lagi.

Hljóðvist: Hljóðvist í skólanum er almennt góð, hljóðhönnun hefur verið vel leyst. Ekki eru gerðar athugasemdir við hljóðvist af hálfu skoðunarmanna né notenda.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Viðhaldsþrif í góðu lagi í húsnæðinu við skoðun og hefur verið vel sinnt af umsjónarmanni.

Salerni og votrými: Salerni eru almennt í lagi.

Ástandslýsing – almennt frh.

Utanhúss

Gluggar: Gluggar og gluggakerfi eru í ágætis ástandi, þ.e. viðir og gler, en vart við lekavandamál tengd gluggum og þarfnast yfirferðar. Sjá nánar í kafla um rakaskimun.

Utanhússklæðning: Almennt í lagi, en múrkerfi á norðvestur hlið þarfnast líklega viðhalds á næstu árum.

Þak: Ekki var farið upp á þak við skoðun, ekki vart við leka eða önnur vandamál frá þaki.

Inngangar og hurðir: Hurðir eru ekki slitnar en á austur hlið leka nánast allar, enda ekki með 3ja punkta læsingu og geta því svignað þegar mikil þrýstingsmunur er í hvössum veðrum. Erfitt er að þétta núverandi hurðir nema að komið verði fyrir 3ja punkta læsingum eða skipt í hurðir með slíkri læsingu.

Áríðandi viðhald:

1. Ekkert sjáanlegt á skoðunardegi.

Rakaskimun

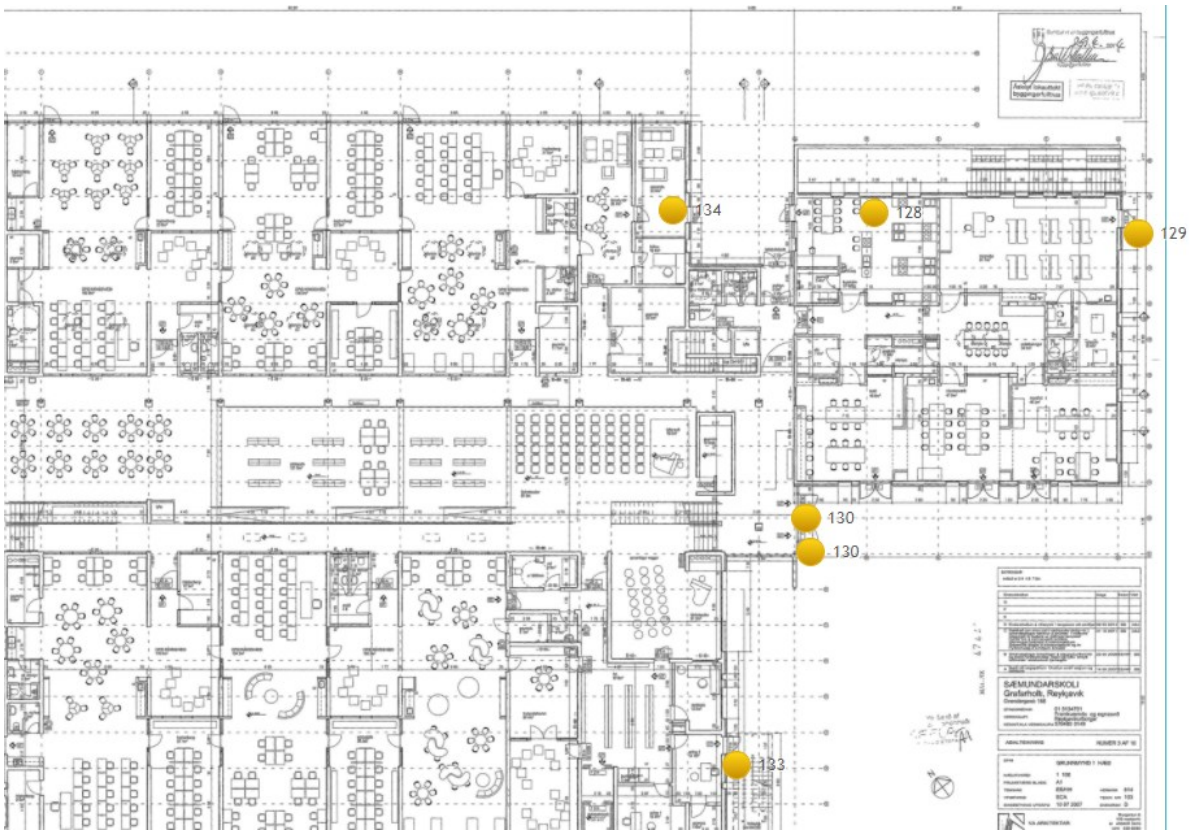
Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun.

Skráning nr. 128: Raki í útveggjum, lítilleg hækkun, hreinsa upp og mæla aftur eftir 2 mánuði.

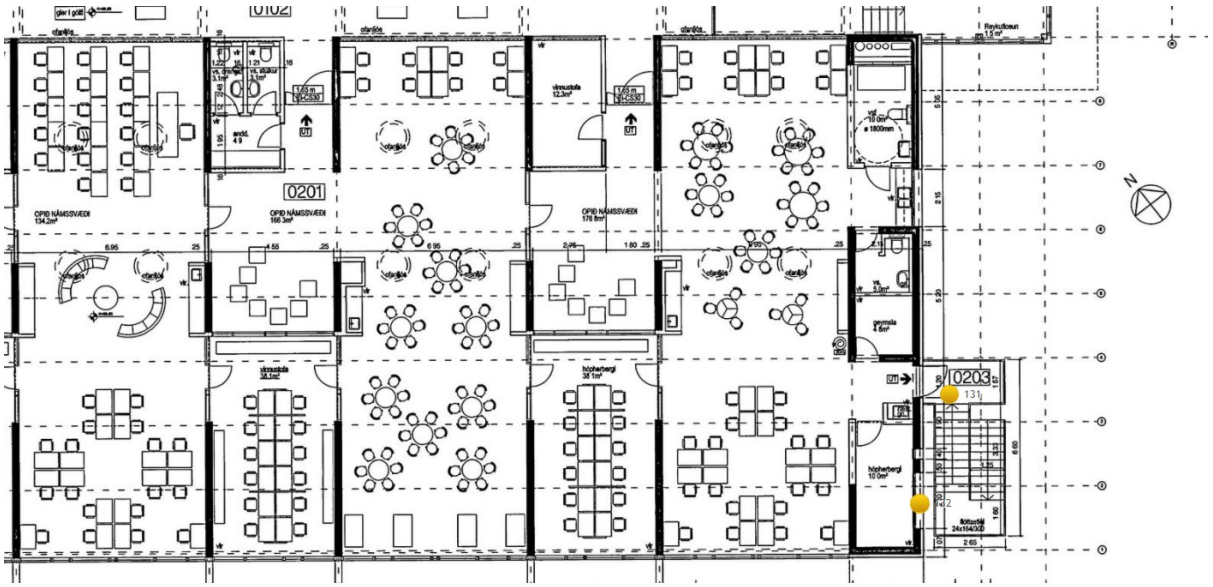
Skráningar nr. 129-131 og 133,134: Hurðir leka mikið í slagveðrum enda aðeins með einni læsingu, hurðir af þessari gerð geta svignað og hleypt inn vatni í hvössum veðrum. Mælt með að hafa 3ja punkta læsingu. Mun alltaf vera raki meðan hurðir geta svignað í slagveðrum og lekið vatni.

Skráning nr. 132: Raki í útveggjum, vegna leka undir glugga. Þarf að opna áfellu utanhúss og yfirfara þéttingar við glugga.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar á 1. hæð.

Rakaskimun



Mynd 2 Skráning rakaskimunar á 2. hæð.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Helstu athugasemdir eftir úttekt á loftræstingu skólans eru:

- Samkvæmt umsjónarmanni eru um 500 nemendur í skólanum en hann er hannaður fyrir 430, þar af leiðandi mun fleiri í hverju kennslurými en upphaflega var áætlað.
- Notendur upplifa almennt fremur slæm loftgæði í þeirri álmu sem snýr í suður. Á skoðunardegi var nýlega búið að framkvæma loftgæðamælingar og verið að vinna skýrslu um ástand loftgæða ásamt áætlun um viðbætur og breytingar. Þar sem ljóst væri að loftskipti væru ekki nægileg fyrir þann nemendafjölda sem er í hverri stofu.
- Í kennslustofum á 2.hæð var farið yfir rýmin þar sem geta verið allt að 50 nemendur í hverju rými, þar eru aðeins tvö lítil opnanleg fög ásamt 2x400mm inndælingar ristum. Þar hafa loftgæði reynst slæm að sögn notenda þegar fjöldi er yfir 20 manns.
- Hitastýringu í heimilsfræðistofu þarf að stilla.
- Loftræsting í eldhúsi er í lagi og annar þeim loftskiptum sem ætlast er til.

Niðurstaðan eftir yfirferð er að ef á að tryggja heilnæmt inniloft að jafnaði, þarf að bæta við núverandi loftræstikerfi í skólanum. En líkt og kom fram í viðtali við umsjónarmann er sú vinna þegar hafin.



Selið – Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Ráðgjöf og Þjónusta. 2020 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HÁ
Dagsetning útgáfu:	03/03/2020
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Selið – Frístundaheimili
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	23/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Forstöðumaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Sérfræðingur loftræstikerfa og stýringa
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Innréttingar almennt í lagi, þ.e. skápar í kaffi og eldhúsrými. Hurðir og karmar eru víða farnar að láta á sjá og þarfnast eftir atvikum viðhalds eða endurnýjunar.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð veggja almennt í lagi, stöku skemmdir þarfnast lagfæringa. Húsnæðið málað að mestu að innan 2019 og metið í lagi að mestu, en ganga þarf að mála á næstunni. Loftaklæðningar almennt í lagi, en sjá athugasemdir í Hljóðvist.

Gólfefni: Hefur verið bónað nýlega en skemmdir á nokkrum stöðum í dúkum mun þarfnast einhverra minniháttar viðgerða á næstu árum.

Hljóðvist: Hljóðvist sjá eftirfarandi athugasemdir:

1. Hljóðvist almennt ásættanleg en mælt með að bæta við hljóðísogsflötum í loft þar sem ekki eru gataplötur til staðar.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Metið í lagi við skoðun að mestu, en gólf á salernum klístrað. Almennri ræstingu ábótavant að mati stjórnenda yfir vetrarmánuði. Kanna þarf ræstiferla í samræmi við notkun á álagstímum yfir vetrarmánuði. Gólf bónað í des 2018 og metið í lagi.

Salerni og votrými: Almennt er metið sem svo að salernisrými þarfnast endurnýjunar, rýmin farin að láta talsvert á sjá.

Annað: Öryggi, í gangi milli húsa er 12cm stallur sem getur valdið hættu í gangvegi. Mikilvægt að lækka eða bæta úr með öðrum hætti.

Utanhúss

Gluggar: Almennt í lagi, stöku fag þarfnast lagfæringa. Glugga þarf að mála á áveðurs hliðum.

Utanhússklæðning: Krossviðarlokun undir húsunum er farin að losna og viður orðinn lélegur, þarfnast endurnýjunar. Borðaklæðning almennt í lagi en þarfnast málunar á næstu 3-4 árum.

Þak: Endurnýja þarf þakrennur þar sem komin er talsverð tæring. Þakjárn metið í lagi til næstu ára. Laga þarf skemmd á þakkanti á suðurhlið og mála þakkanta á stöfnum.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar verulega slitnar og óþéttar. Hurðirnar þarfnast viðhalds eða endurnýjunar ef ekki er unt að gera við þær með góðu móti. Mælt er með að endurnýja a.k.mk 2x hurðir í aðalinngöngum.

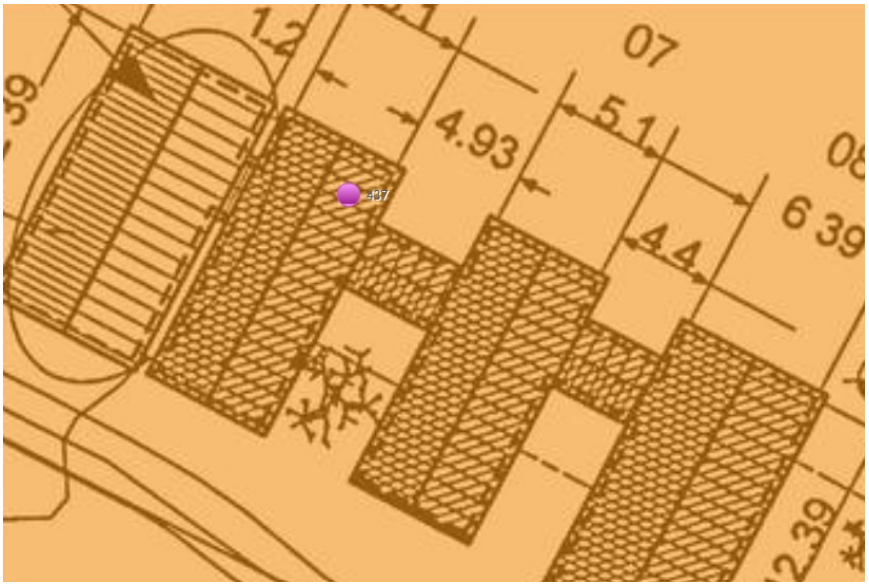
Áríðandi viðhald: Ekki sást við skoðun atriði sem þarfnaðist viðhalds tafarlaust.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við raka skimun.

Skráning nr. 437: Þung lykt í rými, gamall dúkur á vegg, saga um lekatjón. Mælt með að taka dúk og skoða í botn milliveggja.



Skráning nr. 440: Merki eftir leka frá þaki. Þarf að opna inn í loft og kanna orsök nánar.



Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Almennt er hægt að loftræsta með viðunandi hætti um opnanleg fög í flestum rýmum þar sem stærð opnanlegra faga er nægileg til að anna loftskiptum. Opnanleg fög er á gagnstæðum hliðum rýmum og hægt að gegnumtrekkja með góðu móti.

Við skoðun kom fram að notendur upplifa þó slæm loftgæði í miðrými þar sem salerniskjarnar eru. Mælt er með að gera mælingar á Co2 styrk yfir 7 notkunardaga.



Lindargata 51 – Færanleg kennslustofa

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Mannvirkjalausnir 2021 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HÁ
Dagsetning útgáfu:	26/04/2021
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Lindargata 51 – Færanleg kennslustofa
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	23/04/2021
Fulltrúi fasteignar:	Skólastjóri

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir:

Innréttingar almennt í lagi, þ.e. skápar í kaffi og eldhúsrými er nýlegt. Hurðir og karmar eru í lagi.

Yfirborð lofta og veggja:

Yfirborð veggja almennt í lagi. Loftaklæðningar almennt í lagi. Viðhald er á vegum leigutaka.

Gólfefni: Gólfdúkur í er á öllum rýmum og er metinn í lagi í heild.

Hljóðvist: Hljóðvist sjá eftirfarandi athugasemdir:

1. Ómtími rýma metin í lagi, en hljóðbært er milli rýma. Húsnæðið er nýtt fyrir tónlistarkennslu en er ekki hannað sem slíkt.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ræsting almennt í lagi við skoðun.

Salerni og votrými: Ekkert salerni er í húsnæðinu, en aðgangur að salerni í nærliggjandi húsnæði

Annað: Notendur finna fyrir miklum gólfkulda í húsnæðinu. Einnig hafa ofnar ekki virkað sem skildi og hitað illa. Mælt er með að kanna virkni hitastilla og kanna ástand þrýstijafnara. Þessar tíðu hitasveiflur valda því að hljóðfæri vanstillast og geta orðið fyrir skemmdum. Mælt er með að kanna einangrunarþykkt undir gólfum.

Utanhúss

Gluggar: Suðurhlið: Gler er nýlegt og í lagi. Viðir glugga eru í lagi og málun í lagi að mestu, en komið að endurmálun á næstu árum. Opnanlegt fag á vesturhlið þarf að endurnýja ryðguð gluggajárn og mála fagið.

Utanhússklæðning: Krossviður útveggja almennt í sæmilegu lagi, hugsanlega þarf að endurnýja stöku plötu, en mála þarf í heild að utan. Krossviðarlokun undir húsið er orðin fúin á nokkrum stöðum og lokar illa undir húsið. Mælt er með að endurnýja lokun.

Þak: Þakjárn í lagi og ekki vart við vandamál frá þaki að sögn notenda. Eitt niðurfallsrör er beyglað og væri æskilegt að endurnýja.

Inngangar og hurðir: Inngangshurð eru orðin verulega slitin og þarfnast lagfæringa jafnvel endurnýjunar.

Áríðandi viðhald: Ekki sást við skoðun atriði sem þarfnaðist viðhalds tafarlaust.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við raka skimun.

Ekkert frávik var skráð við rakaskimun né vísbendingar um rakavandamál skoðunardegi.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Almennt er hægt að loftræsta með viðunandi hætti um opnanleg fög þar sem stærð opnanlegra faga er nægileg til að anna loftskiptum. Notendur upplifa að loftræsting sé almennt nægileg.



Draumaland – Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Mannvirkjalausnir 2021 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HÁ
Dagsetning útgáfu:	03/03/2021
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Draumaland – Frístundaheimili
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	05/10/2020
Fulltrúi fasteignar:	Forstöðumaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Innréttingar almennt í lagi, þ.e. skápar í kaffi og eldhúsrými. Hurðir og karmar eru víða farnar að láta á sjá og þarfnast eftir atvikum viðhalds eða endurnýjunar.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð veggja almennt í lagi, stöku skemmdir þarfnast lagfæringa. Húsnæðið málað nýlega og er í lagi að mestu, en mála þarf anddyri á næstunni. Loftaklæðningar almennt í lagi, stöku göt sem þarf að lagfæra.

Gólfefni: Gólfdúkur orðinn heilt yfir talsvert mikið slitinn og skemmdur, mælt með endurnýjun.

Hljóðvist: Hljóðvist sjá eftirfarandi athugasemdir:

1. Hljóðvist ekki góð og mælt með að bæta við hljóðísogsflötum í loft, þar sem núverandi plötur hafa of lítið flatarmál.
2. Mælt er með að gera mælingar á ómtíma í íverurýmum ástamt mælingum á hljóðstyrk þegar hefðbundið starf er í gangi.
3. Í húsnæðinu er timburgólf sem glymur í og getur valdið hávaða, sérstaklega ef mörg börn eru að leik í rýmum.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ræsting almennt í lagi við skoðun, en kominn tími á að bóna gólf, ef á ekki að skipta um dúk á næstunni.

Salerni og votrými: Salerni nýlega endurnýjuð og í lagi.

Annað: Að sögn forstöðumanns er rými of lítið fyrir þann fjölda barna sem nýtir frístundaheimilið. Hefur það áhrif á gæði innivistar t.a.m. loftgæði og hljóðvist.

Utanhúss

Gluggar: Almennt í lagi, stöku fag þarfnast lagfæringa. Glugga þarf að mála á áveðurshliðum. Stór hliðarhengd fög þarfnast lagfæringa.

Utanhússklæðning: Borðaklæðning almennt í lagi en þarfnast málunar á næstu 3-4 árum.

Þak: Hreinsa þarf ryð og mála þak. Einnig þarf að hreinsa og lagfæra rennur einnig skipta út hluta sem verst eru farnar.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðir eru orðnar slitnar og þarfnast lagfæringa.

Áríðandi viðhald: Ekki sást við skoðun atriði sem þarfnaðist viðhalds tafarlaust.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við raka skimun.

Ekkert frávik var skráð við rakaskimun né vísbendingar um rakavandamál skoðunardegi.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Almennt er hægt að loftræsta með viðunandi hætti um opnanleg fög í flestum rýmum þar sem stærð opnanlegra faga er nægileg til að anna loftskiptum. Opnanleg fög er á gagnstæðum hliðum rýmum og hægt að gegnumtrekkja með góðu móti.

Við skoðun kom fram að notendur upplifa þó slæm loftgæði í húsnæðinu þegar öll börn þurfa að vera í frístundastarfi innandyra. Þá getur verið mikill fjöldi í hverju rými, 20 börn auk starfsmanna, þá dugar ekki að lofta út um glugga að sögn forstöðumanns.

En að jafnaði þegar hægt er að hafa hluta af starfinu utandyra er ástandið betra að sögn forstöðumanns.

Skoðunarmaður leggur til að gera mælingar á Co2 styrk yfir 7 notkunardaga. Í kjölfarið er hægt að meta þörf og umfang aðgerða.



Eldflaugin - Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Mannvirkjalausnir 2021 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HÁ
Dagsetning útgáfu:	03/03/2021
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Eldflaugin – Frístundaheimili (Færanlegar kennslustofur)
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	21/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Forstöðumaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Hurðir eru flestar í lagi, en við skoðun var ein hurð skemmd og þyrfti að skipta út.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð veggja almennt í lagi, stöku skemmdir þarfnast lagfæringa. Húsnæðið þarf að mála allt innanhúss, einnig eru milliveggir farnir að gliðna frá á tveim stöðum og þarf að lagfæra það. Loftaklæðningar almennt í lagi.

Gólfefni: Gólfdúkur slitinn og þarfnast viðgerða, þarf að lagfæra suður og bóna dúk í heild.

Hljóðvist: Hljóðvist almennt metin í lagi, og notendur upplifa sæmilega hljóðvist.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ræsting almennt í lagi við skoðun.

Salerni og votrými: Salerni metin í lagi, en lagfæra þarf gólfdúk í kverkum þar sem líming hefur losnað.

Utanhúss

Gluggar: Gluggar almennt í góðu ástandi og þarfnast ekki viðhalds að svo stöddu.

Utanhússklæðning: Báruklæðning er í lagi að mestu fyrir utan beyglaðar plötur á austurhlið, verðurkápa er í lagi.

Þak: Í lagi.

Inngangar og hurðir: Útihurð í aðalinngangi er orðin talsvert slitin og skemmd, æskilegt að endurnýja.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Ekkert frávik var skráð við rakaskimun.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Almennt er hægt að loftræsta með viðunandi hætti um opnanleg fög í flestum rýmum þar sem stærð opnanlegra faga er nægileg til að anna loftskiptum. Opnanleg fög er á gagnstæðum hliðum rýmum og hægt að gegnumtrekkja með góðu móti. Notendur upplifa að loftræsting sé almennt nægileg



Bakkasel – Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Mannvirkjalausnir 2021 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HÁ
Dagsetning útgáfu:	26/04/2021
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Bakkasel – Frístundaheimili (Færanlegar kennslustofur)
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	23/04/2021
Fulltrúi fasteignar:	Umsjónarmaður fasteigna

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing – almennt

Til skoðunar voru þrjú hús og til aðgreiningar á ástandslýsingum eru húsin einkennd í númeraröð samkvæmt mynd hér að neðan.



Innanhúss

Innréttingar og hurðir:

H1 Innréttingar almennt í lagi, þ.e. skápar í kaffi og eldhúsrými. Hurðir og karmar eru víða farnar að láta á sjá og þarfnast eftir atvikum viðhalds eða endurnýjunar.

H2: Innréttingar almennt í lagi, þ.e. skápar í kaffi og eldhúsrými er nýlegt. Hurðir og karmar eru í lagi að mestu.

H3: Innréttingar almennt í lagi, þ.e. skápar í kaffi og eldhúsrými er nýlegt. Hurðir og karmar eru í lagi að mestu.

Yfirborð lofta og veggja:

H1: Yfirborð veggja almennt í lagi, stöku skemmdir þarfnast lagfæringa. Loftaklæðningar almennt í lagi, gat í loftaklæðningu í anddyri þarf að laga. Einnig að lagfæra rakasperru.

H2: Yfirborð veggja almennt í lagi, stöku skemmdir þarfnast lagfæringa. Húsnæðið málað nýlega og er í lagi að mestu, en sjá mátti rakaskemmdir við ofn eftir að blaut föt. Loftaklæðningar almennt í lagi, en þarf að mála yfir stöku skemmd.

H3: Yfirborð veggja almennt í lagi, stöku skemmdir þarfnast lagfæringa. Loftaklæðningar almennt í lagi, en þarf að mála yfir stöku skemmd.

Gólfefni:

H1: Viða merki um slit í gólfdúk en lagt til að bóna, ekki talið að þurfi að skipta innan 3 ára. Gólfdúkur í ræstirými er ónýtur og þarf að endurnýja.

H2 og H3: Dúkur almennt í lagi, en þarf að hreinsa upp og bóna. Dúka í anddyrum þarf að endurnýja vegna slits.

Ástandslýsing – almennt frh.

Hljóðvist: Hljóðvist sjá eftirfarandi athugasemdir: (Á við öll húsin)

1. Í húsnæðinu er timburgólf sem glymur í og getur valdið hávaða, sérstaklega ef mörg börn eru að leik í rýmum og harðir hlutir skella í gólf.
2. Ómtími rýma metin í lagi.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: H1,2 og 3: Ræsting almennt í lagi við skoðun, en kominn tími á að bóna gólf.

Salerni og votrými: H1,2 og 3: Salernisrými í sæmilegu ástandi en göt í veggjum á dúk.

Annað: **H1,2 og 3:** Fyrir framan anddyri eru ristar lausar og æskilegt að festa niður svo að þær séu ekki tekanar upp úr gryfjum.

H3: Gafl tengigangs þarf að mála og ganga betur frá, mjög kalt var í rýminu þar sem enginn ofn var til staðar.

Utanhúss

Gluggar:

H1: Gluggar þarfnast viðhalds og málunar, opnanlegt fag á austurhlið orðið fúið og þarf að endurnýja. Gler almennt í lagi.

H2 og H3: Almennt í lagi, stöku fag þarfnast lagfæringa á búnaði. Eitt gler brotið í H2.

Utanhússklæðning:

H1: Skemmd í borðaklæðningu á norðurgafli, en annars í lagi að mestu. Þarf að mála utanhúss.

H2 og H3: Borðaklæðning almennt í lagi og nýlega máluð.

Þak:

H1: Hreinsa þarf ryð og mála þak. Einnig þarf að hreinsa og lagfæra rennur einnig skipta út hluta sem verst eru farnar og lagfæra tengingar við niðurfallsrör.

H2 og H3: Þakjárn í lagi, en tengingar á þakrennum við niðurfallsrör þarf að tengja aftur á einum stað á H2.

Inngangar og hurðir:H1,2 og 3 Inngangshurðir eru orðnar slitnar og þarfnast lagfæringa. Yfirfara þarf búnað og lagfæra þéttingar. Á H3 var brotin glerlisti sem þarf að skipta út.

Áríðandi viðhald: Ekki sást við skoðun atriði sem þarfnaðist viðhalds tafarlaust.

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við raka skimun.

Ekkert frávik var skráð við rakaskimun né vísbendingar um rakavandamál skoðunardegi.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Almennt er hægt að loftræsta með viðunandi hætti um opnanleg fög í flestum rýmum þar sem stærð opnanlegra faga er nægileg til að anna loftskiptum. Opnanleg fög eru á gagnstæðum hliðum rýmum og hægt að gegnumtrekkja með góðu móti. Notendur upplifa að loftræsting sé almennt nægileg.



Tígrisbær - Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Mannvirkjalausnir 2021 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HÁ
Dagsetning útgáfu:	03/03/2021
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Tígrisbær – Frístundaheimili
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	24/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Forstöðumaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Innréttingar almennt í lagi, þ.e. skápar í kaffi- og eldhúsrými. Hillur í fatarými eru illa farnar og mælt með að endurnýja. Eftir er að klára frágang þar sem innrétting var tekin niður í rauða skála, mikilvægt að klára.

Hurðir víða farnar að láta á sjá og orðnar slitnar, mælt með að endurnýja hurðar þar sem göt eru og mála karma. Einnig yfirfara hurðarhúna. Mælt með að mála allar hurðir í gangi milli húsa.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð veggja almennt í lagi, stöku skemmdir þarfnast lagfæringa. Húsnæðið málað nýlega og er í lagi að mestu. Loftaklæðningar almennt í lagi, stöku skemmd sem þarf að lagfæra.

Gólfefni: Gólfdúkur slitinn og þarfnast endurnýjunar í rauða skála. Gólfefni í örðum rýmum almennt í sæmilegu lagi en þarfnast minniháttar lagfæringa. Víða bútaviðgerðir, til skoðunar að endurnýja á næstu árum.

Hljóðvist: Hljóðvist almennt metin í lagi, og notendur upplifa sæmilega hljóðvist. Þar sem búið er að bæta hljóðvist í húsnæðinu.

Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ræsting almennt í lagi við skoðun. En ekki virkur þjónustusamningur um þrif, er leyst tímabundið að starfsfólki á vegum skóla.

Salerni og votrými: Dúkar á veggjum farnir að láta verulega á sjá einnig listar með gólfdúkum. Þarfnast endurnýjunar.

Annað:

Öryggi: Við skoðun mátti sjá opna tenglarennu, mikilvægt að loka þar sem börn geta fiktað í rafmagnsleiðslum.

Heilsa: Vatn í eldhúsi oft gulbrúnt þegar staðið hefur í lögnum yfir nótt. Vatn þarf einnig að renna mjög lengi til að verða kalt og drykkjarhæft að sögn forstöðumanns.

Utanhúss

Gluggar: Gluggaviðir almennt í lagi. Glugga þarf að mála á áveðurshliðum á næstu árum. Opnanleg fög þarfnast yfirferðar og lagfæringa, þar sem vantar stormjárn eða eru skemmd. Þrífa þarf krot af gluggum. Tvö gler brotin við skoðun, en var komið í vinnslu að laga.

Utanhússklæðning: Borðaklæðning almennt í lagi en var málað 2019 að sögn forstöðumanns og lítur vel út.

Þak: Þakrennur þarfnast lagfæringa og yfirferðar, eru beyglaðar. Einnig þarf að hreinsa og lagfæra rennur hugsanlega skipta út hluta sem verst eru farnar.

Inngangar og hurðir: Útihurðar þarfnast viðhalds, eru slitnar og óþéttar, einnig farnar að síga og lokast illa. Mælt með að endurnýja allar.

Annað utanhúss: Fjarlægja þarf skilti utanhúss og útiljós eru orðin ónýt, brotin og lýsa illa.

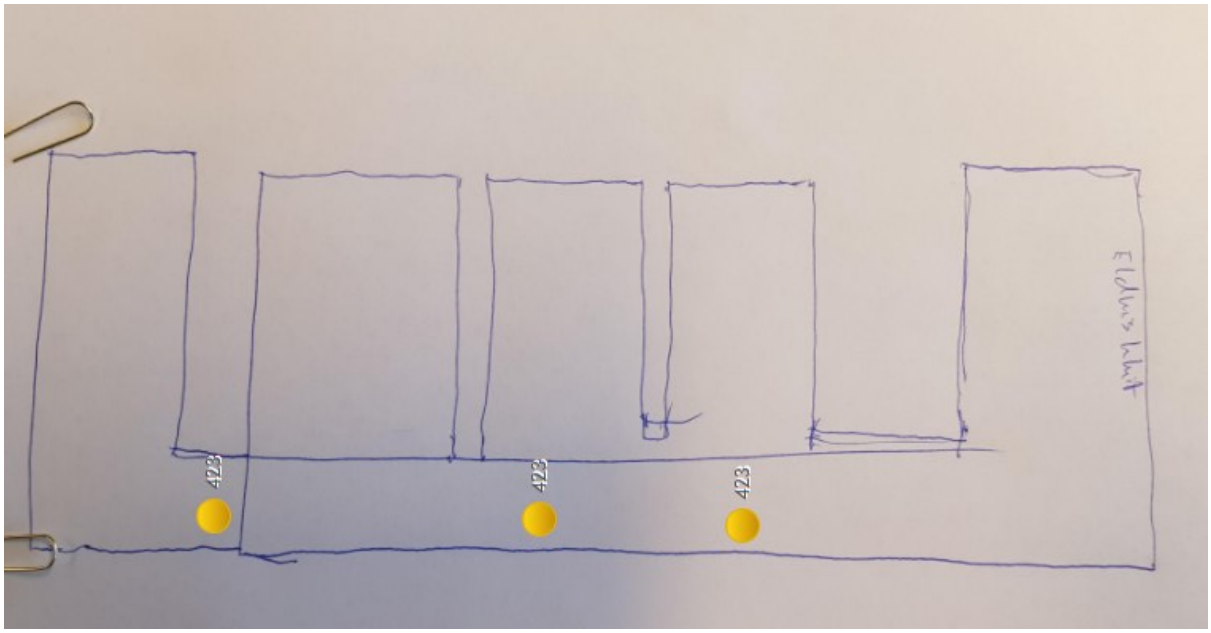
Áríðandi viðhald: Sjá rakaskimun

Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við raka skimun.

Skráning nr: 423: Hækkun á raka mældist í útveggjum, þarf að opna neðst í vegg og skoða nánar. Athuga einnig þéttingar undir glugga. 2x salernum og í inntaksrými.



Mynd 1 Skýringarmynd rissuð, þar sem ekki eru til teikningar af húsnæðinu.

Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Almennt er hægt að loftræsta með viðunandi hætti um opnanleg fög í flestum rýmum þar sem stærð opnanlegra faga er nægileg til að anna loftskiptum. Opnanleg fög er á gagnstæðum hliðum rýmum og hægt að gegnumtrekkja með góðu móti.

Notendur upplifa að loftræsting sé almennt nægileg og sérstaklega er loftað út á morgnana áður en starfsemi hefst.

Í rými innst á gangi eru loftskipti ekki fullnægjandi, engin útloftun né innblástur til staðar. Mælt með opnanlegu fagi eða útsogsviftu.



Fjósið – Frístundaheimili

NIÐURSTAÐA ÁSTANDSMATS, RAKA- OG LOFTGÆÐAMÆLINGA.

Valsberg Mannvirkjalausnir 2021 Reykjavíkurborg

Útgáfa nr:	1
Unnið af:	SBB
Rýnt af:	HÁ
Dagsetning útgáfu:	03/03/2021
Verknúmer:	20001

Upplýsingar

Verk:	Fjósið – Frístundaheimili
Efni:	Niðurstaða ástandsmats, raka og loftgæðamælinga.
Dags. skoðunar:	03/09/2020
Fulltrúi fasteignar:	Forstöðumaður

Forsendur

Farið var yfir húsnæðið með fulltrúa á vegum tiltekinnar fasteignar. Byrjaði skoðun á viðtali og yfirferð spurningalista sem sendur var á fulltrúa fyrir skoðun. Farið var yfir húsnæðið samkvæmt þeim forsendum er komu fram í viðtali og á spurningalista. Skoðunarmenn skráðu þau frávik sem til staðar voru á skoðunardegi í skoðunarkerfi til eftirfylgni. Almennt var farið yfir húsnæðið í heild, þar sem því var við komið.

Mælingar:

- Rakamælingar - Framkvæmdar voru rakamælingar samkvæmt ábendingum fulltrúa fasteignar og skimun skoðunarmanns.
- Loftmagnsmælingar - Gerðar voru eftir atvikum mælingar við loftristar og/eða með virkniathugunum á loftræstikerfum.

Skoðunarmenn:

- Skoðunarmaður 1. – Byggingarverkfræðingur M.sc (Skýrsluhöfundur)
- Skoðunarmaður 2. – Hljóðverkfræðingur
- Skoðunarmaður 3. – Sérfræðingur loftræsikerfa

Ástandslýsing - almennt

Innanhúss

Innréttingar og hurðir: Innréttingar almennt í lagi, þ.e. skápar í kaffi- og eldhúsrými. Innihurðir eru farnar að láta á sjá og þarfnast málunar og lagfæringa.

Yfirborð lofta og veggja: Yfirborð veggja almennt í lagi, stöku skemmdir þarfnast lagfæringa. Komið er að málun veggja. Loftaklæðningar almennt í lagi, stöku skemmdir sem þarf að lagfæra. Í tengigangi rekst hurðarpumpa í vegg og myndar gat, þarf að skipta í sleðapumpu og lagfæra.

Gólfefni: Gólfsdúkar eru heilt yfir í sæmilegu lagi, en mælt er með að endurnýja dúka í og við anddyri.

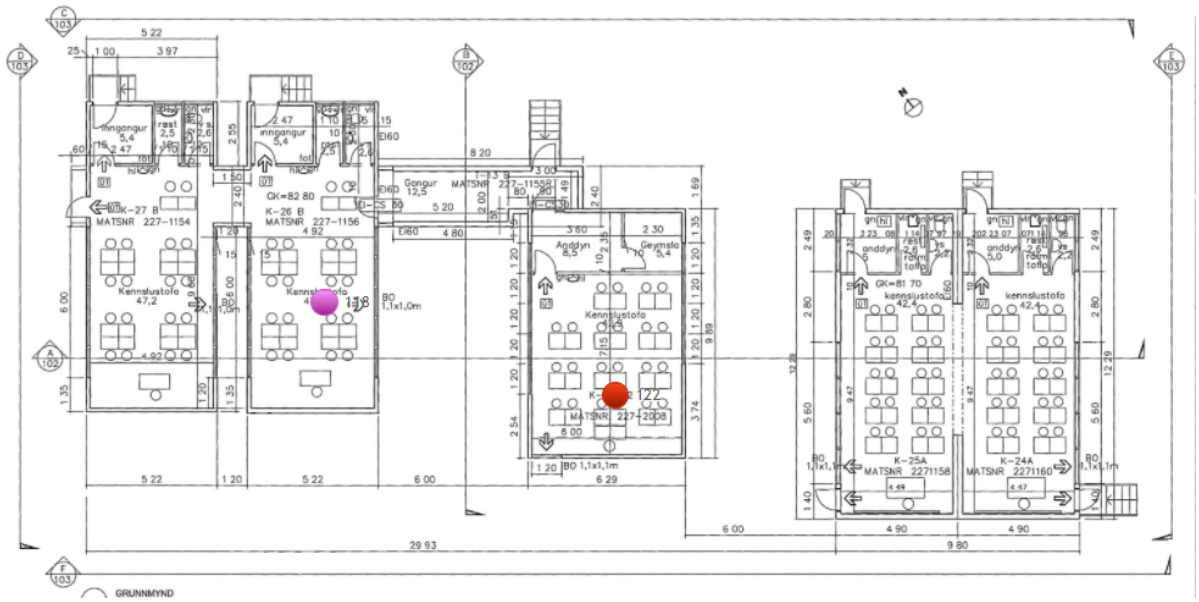
Viðhaldsþrif og reglubundin ræsting: Ræsting almennt í lagi við skoðun, en gólf þarf að bóna.

Salerni og votrými: Almennt metið í lagi.

Hljóðvist: Almennt var hljóðvist í lagi en gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

Skráning 118: Hljóðvist ófullnægjandi fyrir þar sem rýmið er nýtt sem matsalur og hljóðstig verður mjög hátt. Setja Ecophon solo, hengja niður um 10cm í 50% af loftafleti.

Skráning 122: Hljóðvist ásættanleg, en mælt með að dempa með auknum hljóðísogsflötum, vegna starfsemi.



Utanhúss

Gluggar: Gluggaviðir almennt í lagi. Glugga þarf að mála á næstu árum. Opnanleg fög þarfnast yfirferðar og lagfæringa, þar sem vantar stormjárn eða eru skemmd.

Utanhússklæðning: Borðaklæðning er heilt yfir í lagi, en þarfnast málunar í heild.

Þak: Þakjárn metið í lagi en mála þarf þakkanta. Einnig mælt með að yfirfara þakrennur.

Inngangar og hurðir: Inngangshurðar heilt yfir í lagi, þarfnast minniháttar yfirferðar.

Áríðandi viðhald: Sjá rakaskimun

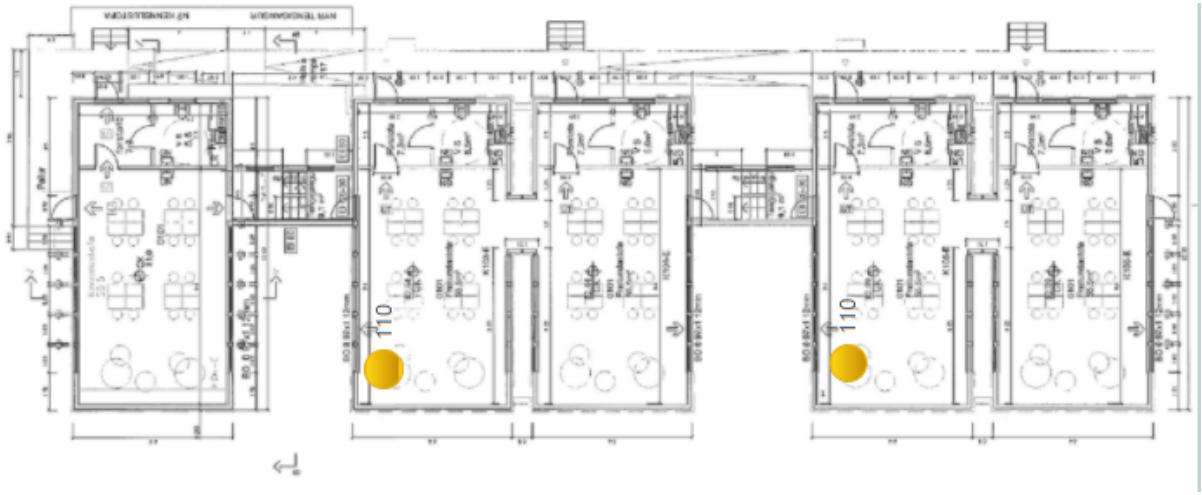
Rakaskimun

Skoðunarmaður fór yfir rými húsnæðisins og mældi þar sem merki voru um raka/leka. Gerðar voru mælingar á raka þar sem skýr merki voru um raka/leka þar sem því var við komið. Einnig voru tilvik skráð þar sem merki voru um leka/raka en ekki unt að mæla. Í rakaskimun eru einnig tilgreind rými og byggingarhlutar sem að mati skoðunarmanns er æskilegt að skoða nánar með frekari rannsóknum. Merkt er inn á grunnmynd staðsetning rakafráviks með tilvísunarnúmeri í viðeigandi skráningu í skráningarkerfi.

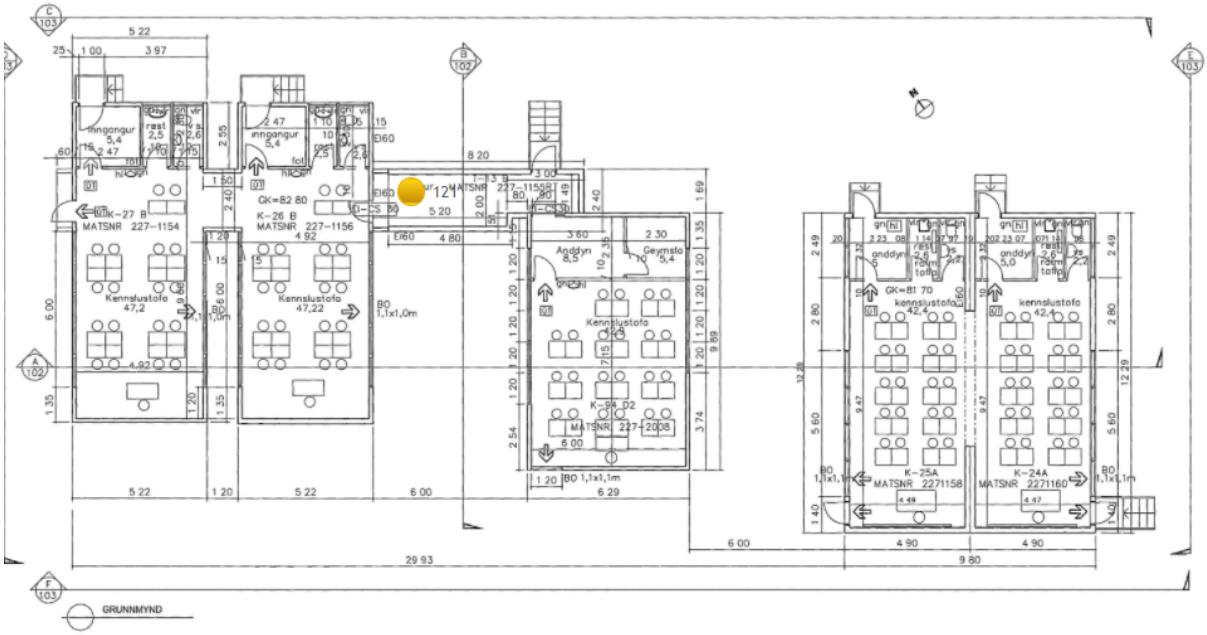
Niðurstaða rakaskimunar: Eftirfarandi skráningar voru gerðar við rakaskimun:

Skráning nr: 110: Þak hefur verið að leka í slagveðrum, brún drulla lekið niður. Þarfnast nánari skoðunar utanhúss og mælt með að opna loftaplötur að innan til að kanna orsök nánar.

Skráning nr: 121: Leki frá þaki, þarf að skoða undir þakklæðningu til að kanna orsök og lagfæra.



Mynd 1 Skráningar rakaskimunar í færanlegum stofum 1.



Mynd 2 Skráningar rakaskimunar í færanlegum stofum 2.

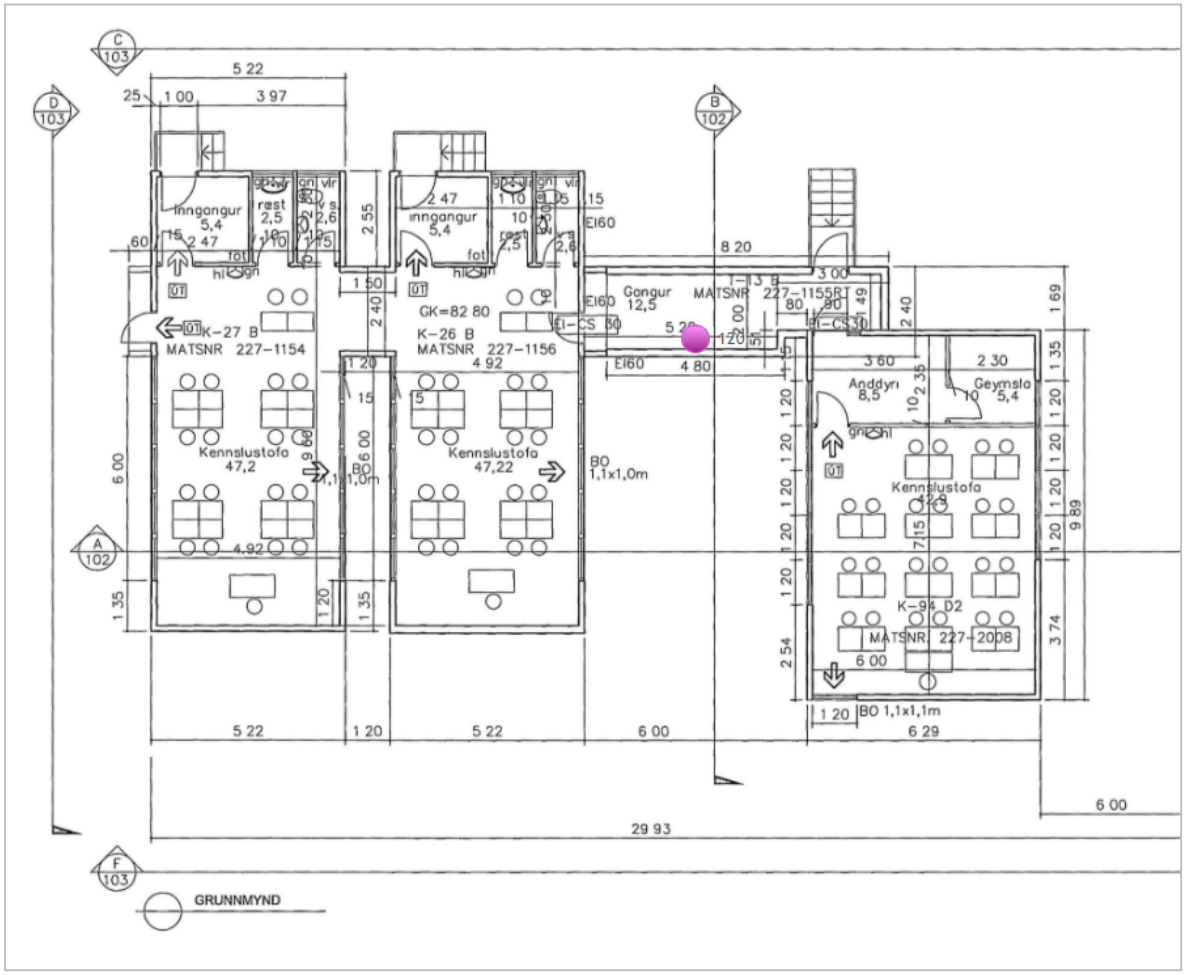
Loftgæðamælingar

Við athugun á loftskiptum og mati á loftgæðum var inntak yfirferðarinnar byggt á upplifun notenda, sem nýtt var að leiðarljósi við mælingar og athuganir sérfræðings. Loftun rýma er ýmist náttúruleg um opnanleg fög eða með loftræstikerfum. Í hverju rými var lagt mat á möguleika til loftræstingar sem og þau loftræstikerfi sem til staðar eru í hverju rými. Athugað var hvort að krafa um jöfn loftskipti og heilnæmt inniloft væri uppfyllt, að teknu tilliti til notkunar rýmisins.

Niðurstaða loftgæðamælinga:

Almennt er hægt að loftræsta með viðunandi hætti um opnanleg fög í flestum rýmum þar sem stærð opnanlegra faga er nægileg til að anna loftskiptum. Opnanleg fög er á gagnstæðum hliðum rýmum og hægt að gegnumtrekkja með góðu móti. Notendur upplifa að loftræsting sé almennt nægileg.

En í eldhúsi er ekkert útsog né opnanlegt fag yfir eldunaraðstöðu, mælt er með að setja útsogsblásara frá eldhúsi til að bæta loftræstingu. Eldhúsið er staðsett í tengigangi og mikilvægt að hægt sé að lofta vel frá því.



Mynd 3 Skráning vegna loftræstingar.