



Borgarráð

Umsögn um fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins um kaup og viðgerðir á Grensásvegi 12

Á fundi borgarráðs 11. september sl. lögðu borgarráðsfulltrúar Sjálfstæðisflokksins fram eftirfarandi fyrirspurn:

"Borgarráð samþykkti í september á síðasta ári að heimila skrifstofu eigna og atvinnuþróunar að kaupa fasteignina við Grensásveg 12. Kaupverð eignanna var skv. áætlun 785 milljónir króna sem var liður í aukningu á félagslegu húsnæði, en til stóð að útbúa 24 íbúðir í húsinu. Tveimur mánuðum síðar setti vinnueftirlitið bann við vinnu á byggingarvinnustað við Grensásveg 12, en við eftirlitsheimsókn kom í ljós að aðbúnaður, hollustuhættir og öryggi starfsmanna var síður en svo í samræmi við lög og reglur. Nú síðast var greint frá því að asbest hafi verið fjarlægð úr húsinu, án þess að sótt hefði verið um tilskilin leyfi og viðeigandi hlífðarbúnaður væri til staðar. Í fréttum af málinu var sagt frá því að lífi og heilbrigði starfsmanna væri hættu búin af asbestmengun. Til stóð að af-henda borginni íbúðirnar 1. apríl 2018. Í ljósi ofangreinds er spurt: 1. Eru þessi kaup í samræmi við 5. gr. innkaupastefnu Reykjavíkurborgar? 2. Hver er staða framkvæmda? 3. Hvenær má gera ráð fyrir að húsnæðið verði tekið til notkunar? 4. Hvað hefur valdið töfum á verkinu? 5. Hvernig er viðbragði Reykjavíkurborgar háttað þegar á starfsfólki er ítrekað brotið eins og hér um ræðir? "

Umsögn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar:

Reykjavíkurborg festi kaup á umræddum íbúðum vegna brýnnar húsnæðisþarfar velferðarsviðs Reykjavíkurborgar fyrir skjólstæðinga þess. Um er að ræða fasteignakaup en ekki innkaup í skilningi 7. gr. innkaupareglna Reykjavíkurborgar og gilda því hvorki innkaupareglur né innkaupastefna Reykjavíkurborgar um kaupin á umræddum íbúðum við Grensásveg 12. Að því sögðu þá var ekkert, þegar fasteignakaupin voru frágengin og undirrituð, sem gaf tilefni fyrir Reykjavíkurborg til að efast um að ekki yrði af hálfu seljanda tekið tillit til gæða-, umhverfis- og mannréttindasjónarmiða við byggingu íbúðanna.

Nánar tiltekið var hinn 11. október 2017 gerður kaupsamningur á milli Reykjavíkurborgar og Leiguafns s/hf. um kaup Reykjavíkurborgar á 24 fullgerðum íbúðum að Grensásvegi 12, Reykjavík. Kaupverðið, kr. 785.000.000.-, átti að greiðast að hluta til samhliða undirritun kaupsamnings en að öðru leyti í samræmi við framvindu verksins eins og nánar greinir í 2.- 4. tl. kaupverðs og greiðsluskilmálum fyrrgreinds kaupsamnings. Reykjavíkurborg hefur þegar greitt kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð kr. 78.500.000 líkt og áskilnaður var um í 1. tl. kaupverðs og greiðsluskilmálum kaupsamningsins.

Samkvæmt afhendingarákvæðum kaupsamningsins skyldi afhenda íbúðirnar fokheldar þann

15.1.2018. Þá átti aðafhenda 2. og 3. hæð þann 20. apríl 2018 en íbúðir 4. hæðar átti að afhenda hinn 15.05.2018 með endanlegum frágangi sameignar þann 10.06.2018. Samið var um breyttan afhendingartíma á lokaskilum fullbúinnar eignar skv. skilalýsingu sem er hluti kaupsamnings og var hann framlengdur fram til 1.8.2018 í viðauka við kaupsamning dags. 28.2.2018. Leiguafl hefur hvorki óskað eftir frekari breytingum á afhendingartíma eignarinnar né gert grein fyrir hvenær líklegt sé að eigninni verði skilað í umsömdu ástandi. Áætlað er að um 20-30% sé lokið af framkvæmdinni. Það er metið að möguleg afhending eignarinnar geti orðið eftir um 6-8 mánuði eða í kringum júní 2019. Er um að ræða tæplega eins árs seinkun á umsömdum breyttum afhendingartíma frá því sem viðaukasamningur við kaupsamning um Grensásveg 12 getur um og er það varlega áætlað miðað við hversu hægt framkvæmdir hafa gengið fram að þessu.

Þar sem verktaki hefur ekki staðið við umsaminn framkvæmdartíma hafa orðið verulegar tafir á framkvæmdatíma. Vegna fyrirliggjandi og fyrirsjáanlegs dráttar á afhendingu eignarinnar er verið að skoða beitingu vanefndaúrræða gagnvart seljanda. Að framansögðu er ekki ljóst hvenær húsnæðið verður tekið til notkunar en borgarráð verður mun vera upplýst um framvindu málsins.

Þar sem þarna er um að ræða fasteignakaup tekur kaupandi ekki þátt í framkvæmdum seljanda eða ber ábyrgð á þeim en það er hlutverk byggingarfulltrúa að tryggja að farið sé eftir lögum og reglum um framkvæmdir og Vinnueftirlits að tryggja að farið sé að lögum um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnustöðum. Ef ábending berst Reykjavíkurborg um að ekki sé farið eftir reglum vinnuverndarlöggjafar er viðeigandi stjórnvöldum gert viðvart. Ef Reykjavíkurborg fær ábendingu um að ekki sé farið eftir lögum og reglum um framkvæmdir þá kemur til kasta byggingarfulltrúa og eftir atvikum annarra eftirlitsaðila innan borgarkerfisins samkvæmt viðeigandi lögum og reglum.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:
Stöðumat framkvæmda dags. 17. október 2018.

MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL

3336-998-MIN-001-V01

DAGS.

17.10.2018

SENDANDI

Höskuldur Goði Þorbjargarson

Magnús Joachim Guðmundsson

MÁLEFNI

Grensásvegur 12, stöðumat framkvæmda

VERKHEITI

Grensásvegur 12, Viðhaldsráðgjöf 2018

VERKKAUPI

Reykjavíkurborg Framkvæmda/Eignasvið

DREIFING

Jón Valgeir Björnsson, umsjónarmaður viðhalds fasteigna (SEA)

Daniela Zbikowska, verkefnastjóri (SEA)

Samantekt

EFLA hefur gert stöðumat á framkvæmdum byggingarinnar við Grensásveg 12, 108 Reykjavík og metur verkstöðu þannig að um það bil 20 – 30% af heildarverkinu sé nú lokið. Gróft mat EFLU á mögulegum afhendingartíma eignarinnar bendir til að afhending gæti orðið eftir 6–8 mánuði eða í kringum júní 2019. Matið byggir á þeim verkþáttum sem eftir eru skv. skilalýsingu og tekur mið af því að á verkstað starfi að meðaltali 20-30 manns hverju sinni. Matið tekur ekki mið af því ef gerðar verða breytingar eða uppfærslur á verkþáttum sem byrjað er að vinna.

Verkefnið er þannig ekki komið nægilega langt á veg til að hægt sé að gera beinan samanburð á stöðu verkefnisins og skilalýsingu verkefnisins með góðu móti.

EFLA gerir athugasemdir við ýmis atriði sem varða frágang og tæknilega atriði sem varða byggingareðlisfræði, lesa má nánar um það í kaflanum **Ábendingar EFLU**.

Inngangur

Að beiðni Jóns Valgeirs Björnssonar, f.h. Reykjavíkurborgar, var óskað eftir stöðumati á framkvæmdir við Grensásveg 12, 108 Reykjavík. Til skoðunar voru framkvæmdir á 2-4.hæð byggingarinnar m.t.t. stöðu framkvæmda í samræmi við samningsgögn og skilalýsingu sem liggur fyrir til grundvallar kaupsamnings.

Minnisblað þetta er skrifað til að draga saman helstu niðurstöður stöðumats framkvæmdar á fasteigninni við Grensásveg 12. Stöðumatið var framkvæmt af Höskuldi Goða Þorbjargarsyni, byggingaverkfræðingi M.Sc. og Magnúsi Joachim Guðmundssyni, byggingartæknifræðingi B.Sc. hjá EFLU verkfræðistofu.

Viðstaddir stöðumatið voru fulltrúar Hraunbrekku ehf. og Leiguafli slhf.

Stöðumatið var framkvæmt 16.október 2018 og byggir á sjónmati á staðnum.

Verkefnið

Reykjavíkurborg hefur gert kaupsamning um kaup á 24 fullbúnum íbúðum í byggingunni við Grensásveg 12. Grensásvegur 12 hefur til þessa verið skráð sem kennsluhúsnæði en nú standa yfir gagngerar endurbætur og breytingar þar sem annari og þriðju hæð verður breytt í íbúðir. Auk þess stendur yfir uppbygging á nýrri fjórðu hæð hússins þar sem einnig verða byggðar íbúðir. Sérinnangangur er á jarðhæðinni og stigi er upp á milli hæða ásamt því að í stigagangi verður lyfta. Heildarstærð eignarinnar er tæplega 1600 brúttó m².

Skipulag eignarinnar kemur til með að verða samkvæmt eftirfarandi upptalningu:

- Jarðhæð, rúmgott anddyri með stigahúsi og lyftu, ásamt hjólageymslu og inntaksherbergi
- 2 hæð, 8 íbúðir nettó 500 m² og brúttó 556 m²
- 3 hæð, 8 íbúðir nettó 500 m² og brúttó 556 m²
- 4 hæð, 8 íbúðir nettó 423 m² og brúttó 483 m²



MYND 1 Á myndinni má sjá austurhlið byggingarinnar við Grensásveg 12, 108 Reykjavík.

Verkstaða framkvæmdar

Meðfylgjandi er stutt samantekt á verkstöðu framkvæmda eftir úttekt á verkstað 16. október 2018.

Eftirfarandi atriði hafa sömu tilvísun og kemur fram í skilalýsingu fyrir Grensásveg 12, 108 Reykjavík.

2. Efnisval utanhúss og frágangur

- 2.1. Burðarkerfi hússins er að mestu staðsteypt. Fyrir ofan gluggakerfi á 4. hæð austur er fyrirhugað að klæða með Viroc plötum. Búið er að þunnmúrhuða steypa fleti á vesturhlið, norðurhlið og suðurhlið. Búið er að mála suðurhlið og norðurhlið en gera þarf endurbætur á þunnmúrhuðun og málun. Unnið er við endurnýjun á öllum gluggum á vesturhlið en eftir er að ganga frá kítispéttingum milli steins og trés. Eftir er að endurnýja glugga á norðurhlið. Búið er að endurnýja gler í litlum gluggum á suðurhlið, en rammar voru ekki endurnýjaðir. Ekki er búið að setja svalir utan á húsið né ganga frá svalahandriðum. Unnið er við þéttilag þaks, en eftir er að einangra þak og ganga frá loftun og rakavarnarlagi.

- 2.2. Sjá athugasemdir í **Ábendingar EFLU**.
 - 2.3. Eftir er að mála bílastæðalínur í kringum húsið ásamt því að aðlaga nær umhverfi að byggingunni. Eftir er að ganga frá bakgarði.
 - 2.4. Ekki er búið að endurnýja auglýsingaskilti á framhlið.
3. Frágangur sameignar og geymsla
- 3.1. Ekki er búið að steypa lyftustokk og lyfta er ekki komin. Ekki er vitað um gerð eða tegund lyftu.
 - 3.2. Gólf, veggir og loft eru ekki tilbúin. Engin yfirborðsmeðhöndlun er á flötum. Engin lýsing er í loftum og ekki er búið að setja upp neyðar- og flóttalýsingu.
 - 3.3. Útihurð er komin í en eftir er að ganga frá í kringum hana. Gólf í geymslum í íbúðum eru ófrágengin sem og gólf í geymslum á göngum. Veggir í geymslum í íbúðum eru ófrágengnir en byrjað er að klæða og einangra þá að hluta. Veggir í geymslum á göngum eru ófrágengnir. Engin yfirborðsmeðhöndlun er á flötum í geymslum. Loft eru ófrágengin og engin lýsing til staðar. Engar hurðir eru komnar að íbúðum og ekki vitað um hljóvist og eldvörn.
 - 3.4. Engir póstkassar eru í anddyri og ekkert dyrabjöllukerfi. Engin brunaviðvörðunarkerfi eru komin í sameign.
 - 3.5. Ófrágengið.
4. Frágangur íbúða í framhluta fastanr. 225-7260
- 4.1. Gólf eru almennt ófrágengin. Búið er að flota hluta gólfa en að mestu eru gólf ómeðhöndluð. Flísar eru á einhverjum votrýmum en frágangi að mestu ólokið. Ekkert parket er komið í íbúðir.
 - 4.2. Milliveggir eru gerðir úr blikkstoðum, einangraðir og klæddir með tvöföldu gífsi báðum megin. Búið er að einangra hluta milliveggja innan íbúða en eftir er að tvöfalda veggj og yfirborðsmeðhöndla, s.s. spartla og mála. Óvíst er með brunakröfur við tengingar í þak. Ekki er búið að stúka af svalir innan íbúða á 2.hæð og 3.hæð. Ekki er vitað hvort öryggisgler er í opnanlegum fögum þar sem svalir innan íbúða verða.
 - 4.3. Engar innréttingar eru til staðar. Ekki liggur fyrir gerð innréttingar.
 - 4.4. Engar innréttingar eru til staðar og engin eldhústæki. Ekki liggur fyrir gerð innréttingar.
 - 4.5. Á gólfum eru flísar til staðar á einhverjum baðherbergjum en flísar vantar í kringum niðurföll – í sturtuhornum. Veggir eru að litlu leyti flísalagðir. Aðrir veggir eru ófrágengnir. Búið er að setja upp nokkra klósettkaða en ekki er vitað um gerð eða tegund þeirra. Engin hreinlætistæki eru komin. Sturtuhorn eru ekki til staðar og ekki að sjá hefðbundinn frágang votrýma, s.s. þéttilag undir flísakerfi og þéttiborðar í kverkum. Lagnir að mestu leyti ófrágengnar eða ekki til staðar. Loft eru ófrágengin og engin lýsing til staðar. Ekki er búið að ganga frá loftræsingu.
 - 4.6. Neysluvatnskerfi er ófrágengið.
 - 4.7. Ofnakerfi er að hluta ófrágengið. Búið er að setja upp fáa ofna á hefðbundinni gerð á 2.hæð og 3.hæð. Ekki er vitað hvaða tegund ofnlokar eru. Engir handklæðaofnar eru til staðar. Lagnaleiðir eru óljósar þar sem eftir er að bora milli hæða og ganga frá lagnastokkum.
 - 4.8. Engin lýsing er komin í íbúðir og sameign. Ekki búið að ganga frá rafmagni en búið er að draga í hluta raflagna. Eftir er að ganga frá rofum og tenglum.
 - 4.9. Ekki er búið að ganga frá brunahólfum. Engin handslökkvitæki eru til staðar né reykskynjarar. Ekkert brunaviðvörðunarkerfi er til staðar. Ekki er búið að setja upp læsanlega lyfjaskápa.
 - 4.10. Innihurðir og karmar eru ekki til staðar. Engir sólbekkir eru til staðar. Ekki eru komnar pumpur á svalahurðir. Eftir er að setja í svalahurðir á 4.hæð austur og 2.hæð vestur.
 - 4.11. Ekki er búið að ganga frá vélrænu útsogi frá gluggalausum rýmum.

Ábendingar EFLU

Eftir skoðun á verkstað telur EFLA nauðsynlegt að benda á ýmis málefni tengd frágangsdeilum, byggingarefnum og byggingareðlisfræði við hönnun byggingarhluta. Eftirtaldir byggingarhlutar/frágangsdeili þarfnast að mati EFLU frekari skoðunar.

Steyptir útveggir, frágangur inni. Að mati EFLU er innri frágangur steyptra útveggja mjög áhættusamur þegar litið er til byggingareðlisfræðilegra þátta og þá sérstaklega hvað varðar rakaskemmdir. Mikilvægt er að rakasperra nái lágmarkskröfum byggingarreglugerðar um loftþéttleika. Uppbygging og frágangur innri hluta veggjarins er til þess gerður að flækja útfærslu rakavarnarlags. Útfærslan veldur því að gata þarf rakasperru til þess að ganga frá raf- og pípulögnum auk þess sem gips plötur eru skrúfaðar beint á leiðara og gata þannig rakasperruna. Viðbúið er að við ákveðnar aðstæður þá muni heitt og rakt innloft komast inn fyrir rakavörnina og þéttast á köldum steypum útveggnum.

Gólfíðir gluggar og svalahurðir. EFLA gerir athugasemdir við neðri frágang gólfíðra glugga á austursvölum og annara svalahurða. Gengið er frá gólfíðum gluggum og svalahurðum beint á plötu án þess að gerður sé steypdur kantur eða aðrar ráðstafanir varðandi þéttingu gluggans til að koma í veg fyrir aðgengi vatns. Á svölum austurhliðar er skv. verktaka stefnt að því að útbúa vatnshalla á svalir með múrefni og floti. EFLA telur að ganga þurfi frá þéttingu gluggana með öðrum hætti en þarna er gert til að komast hjá ótímabæru viðhaldi.

Gluggakerfi á austurhlið. Samkvæmt skilalýsingu er talað um að endurnýjun á framhlið hússins verði gerð í samvinnu við rétthafa teikninga á húsinu. Að mati skoðunarmans hefur gamla burðarkerfi gluggakerfisins verið endurnýtt en gler, einangrunarplötur og listar hafa verið endurnýjaðir. Ekki liggur fyrir með hvaða hætti kerfið var endurunnið og framkvæmdi EFLA ekki ítarlega skoðun á því. EFLA telur þó að áhættusamt sé til lengri tíma að útfæra gluggafals með lista eins og gert er í þessu kerfi. Með þessu er að mati EFLU aukin áhætta á að vatn sem kemst inn í gluggafals nái á endanum að leka innundir falslista sérstaklega þegar skilyrði eru þannig að mismunaprýstingur á milli úti og innihliðar er mikill.

Á fjórðu hæð er nýtt kerfi með sambærilegu sniði. Kerfið er smíðað úr hefðbundnu smíðatimbri og líklega sett saman á staðnum. EFLA hefur ekki upplýsingar um útfærslu smíðinnar og telur að gluggarnir þarfnist frekari skoðunar.

Í skilalýsingu er þó ekki að finna upplýsingar um gæði glugga en gera má ráð fyrir að horft sé til viðmiða í byggingarreglugerð sem segir að glerjaðir gluggar skulu vera slagregnsprófaðir samkvæmt ÍST EN 1027 og viðmiðið er að þeir standist prófunarálag sem er að lágmarki 1100 pa.

Létt timburpak á 4 hæð. EFLA gerir athugasemdir við uppbyggingu á léttu timburpaki og útfærslu á útloftun í þakinu. Þaksperrur í þakinu liggja þvert á þakhallan og hefðbundinn útloftun í sperrubílum og yfir mæni því ekki möguleg. Skoða þarf betur í samráði við hönnuð núverandi útfærslu og meta hvort að byggingarhlutinn standist viðmið byggingarreglugerðar hvað útloftun varðar. Þaksperrur í þaki og neðri hluti borðaklæðningar leit heilt yfir mjög vel í þakinu. EFLA telur þó rétt að benda á að efnisraki í timbrinu verði mældur áður en hafist verður handa við að einangra og ganga frá rakasperru í loftið svo ekki verði lokaður inni í þakuppbyggingunni byggingarraki.

Léttur timburveggur á austurhlið á 4 hæð. Áætluð uppbygging á léttum timburvegg fyrir ofan glugga á svölum 4 hæðar er á þann veg að innsta klæðning er VIROC (sementsbundin spónarplata) sem skrúfast utan á hefðbundna timburgrind sem einangruð er á milli stoða. Ytri klæðning er svo aftur VIROC plata og er hún hugsuð sem ysta klæðning veggjarins skv. því sem skoðunarmaður EFLU komst næst af viðstöddum. EFLA telur þetta áhættusama uppbyggingu sem skoða þarf nánar og þá með sérstakri áherslu á þéttilög sem varða vatn, vind, loft og gufu sem munu koma til með að hafa áhrif á virkni byggingarhlutans.

Frágangur Rakasperru á austurhlíð. Frágangur rakasperru fyrir ofan glugga er að mati EFLU ófullnægjandi. Samtal við verktaka bendir til þess að lokafrágangur rakasperru við loft á hæðum 2 og 3 sé á gips renning. Þ.e. að rakasperra sé límd á gips renning en ekki á steinsteypa loftið. Sömuleiðis bendir skoðun til þess að rakasperra á neðri hluta veggjarins sé skorin við innra horn veggjarins í stað þess að límt sé á gluggastykkið. Við þetta gerir EFLA athugasemdir og bendir á að gips er ekki nægjanlega lokað byggingarefni til að geta talist rakasperra og af þeim sökum verður loftleiki um þetta frágangsdeili sem mun valda rakaskemmdum í gipsinu. Þéttleiki gluggakerfisins gæti þó dregið verulega úr nauðsyn rakasperru í þessu sniði.

Krossviður í innveggjaklæðningum á 4. hæð. Ummerki eru um rakaskemmdir í krossvið á 4. hæð. Gera má ráð fyrir að rakaskemmdir séu tilkomnar vegna þess að þakið hefur verið ófrágengið um tíma og því lekið inn. Meta þarf með frekari rannsókn hvort ástæða er til að skipta út krossvið.

Frágangur votrýma. Yfirfara þarf frágang votrýma. EFLA mælir með að gengið sé frá votrýmum í samræmi við RB-blöð, gefin út af nýsköpunarmiðstöð Íslands og að blautsvæði séu metinn út frá leiðbeiningum sem þar er að finna. Ummerki voru um að verktaki var að taka niður vegg í votrýmum og sögðu viðstaddir að það væri vegna þess að frágangur væri ekki í lagi.

Niðurfallsrör tekið inn í hús. Niðurfallsrör af þaki/þaksvölum er tekið inn í hús. Að mati EFLU ætti eftir fremsta megni að reyna að koma því við að hafa niðurfallsrör úti og utanálíggjandi.

Geymsla á 2. hæð. Verktaki hefur þurft að kjarnabora fyrir lagnaleiðum inn í geymslu á annari hæð eftir að innveggir geymslunnar voru fullkláraðir og málaðir. Við kjarnaborun hefur verktakinn ekki sett upp neinar varnir til að varna því að vatn kæmist að innveggnum. Ummerki eru um að mikið vatn hafi lekið niður gífs vegginn og EFLA telur ástæðu til að skoða ástand veggjarins nánar. Verktakinn á einnig eftir að kjarnabora fleiri göt og mælir EFLA með að settar verði upp varnir til að koma í veg fyrir skemmdir á aðlíggjandi byggingarhlutum.

Frágangur brunaveggja á milli íbúða á 4 hæð. Frágangur einstakra brunaveggja á fjórðu hæð er útfærður á þann hátt að veggirnir ná uppundir borðaklæðningu og veldur því að erfitt getur reynst að ganga frá rakasperru þannig að hún uppfylli kröfur sem til hennar eru gerðar m.t.t. loftþéttleika.

Léttar svalir. Léttar svalir voru ekki komnar á framkvæmdarstaðinn og ekki lágu fyrir upplýsingar um uppsetningaraðferð eða efnisgæði við skoðun. EFLA telur rétt að benda á að ef það kemur til þess að að svalir verða gegnumboltaðar á steyptan útvegg er þörf á að gera sérstakar ráðstafanir varðandi frágang útveggs að innanverðu m.t.t. rakaskemmda vegna kuldaleiðni.

Einangrun í loft undir þaksvölum á 4 hæð. Útfæra þarf nánar frágang einangrunar í loft undir þaksvölum og gæta að efnisval og frágangur verði ásættanlegur m.t.t. rakaskemmda.

Verkáætlun

Að beiðni Reykjavíkurborgar hefur EFLA lagt gróft mat á framkvæmdatíma sem þarf að koma til svo húsið verði fullbúið og tilbúið til afhendingar skv. skilalýsingu.

Á þessu stigi hefur EFLA ekki gert nákvæma verkáætlun fyrir þær framkvæmdir sem eftir eru.

Forsendur verkáætlunar EFLU byggir á sjónrænu mati á verkstað og tekur mið af núverandi ástandi byggingarinnar. Núverandi ástand byggingarinnar er ekki í samræmi við skilalýsingu m.t.t. **Verkstöðu framkvæmdar**, eins og áður hefur komið fram.

Við stöðumatið hafði EFLA engar upplýsingar um efnisinnkaup sem hefðu hjálpað til við að leggja mat á hvort áframhaldandi framkvæmd verði í samræmi við skilalýsingu byggingarinnar. Áframhaldandi framkvæmdir, verkáætlun og skiladagsetningar byggja að mestu á hönnun, efnisúttegun og mannafla af hálfu framkvæmdaraðila.

Er það mat EFLU verkfræðistofu m.t.t. núverandi ástand byggingarinnar og eftirstöðvar framkvæmdarinnar að skil á fullbúnum íbúðum, tilbúnum til afhendingar séu u.þ.b. 6-8 mánuðir m.v. 20-30 starfsmenn á verkstað daglega. Áætluð skil gætu því verið í kringum júní 2019.

Verkáætlunin er metin með fyrirvara um að frekari skoðanir á byggingarhlutum hafi ekki áhrif á áframhaldandi uppbyggingu og framkvæmd, líkt og fram kemur í **Ábendingum EFLU** hér fyrir ofan. Ef frekari skoðun leiðir annað í ljós og sýnir fram á einhverskonar byggingargalla, þá mun það hafa bein áhrif á framlengingu verkáætlunar og skiladagsetningar.

Niðurstöður

Staðan í dag er þannig að EFLA metur það að um 20-30% af heildarverki framkvæmdarinnar er lokið. Er það mat EFLU verkfræðistofu að áætluð afhending fullbúinna íbúða, tilbúnum til afhendingar, geti verið eftir 6-8 mánuði m.v. 20-30 starfsmenn á verkstað hverju sinni og allt efni sé tilbúið til uppsetingar ásamt því að fullnaðarhönnun liggja fyrir í öllum frágangsdeilum og lausnum.

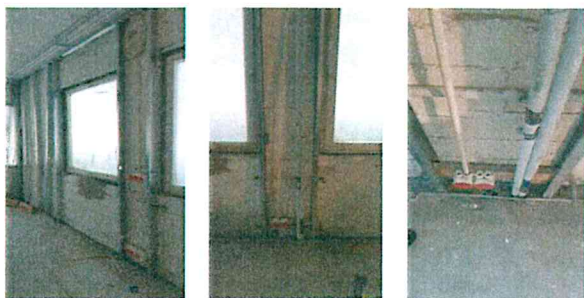
Verkstaða framkvæmdar í dag er þannig að íbúðirnar eru ekki í samræmi við skilalýsingu byggingarinnar og ekki liggja fyrir nægilegar upplýsingar um frágangsdeili eða efnisval svo hægt sé að leggja mat á framkvæmdina m.t.t. skilalýsingar.

Lagt er til að gerðar verði frekari skoðanir á uppbyggingu nokkurra byggingahluta, eins og bent er á í **Ábendingum EFLU**. Leiði slíkar skoðanir til einhverskonar byggingargalla mun það hafa áhrif á skiladagsetningar og verkáætlanir.

Ekki er vitað hvernig framkvæmdaraðili hefur stillt upp verkáætlun til að skila fullbúnum íbúðum, tilbúnum til afhendingar til verkkaupa. Ekki liggur fyrir staða efniskaupa og efnisgæða á því efni sem framkvæmdaraðili ætlar að notast við til að uppfylla ákvæði skilalýsingar byggingarinnar né hvaða mannafli munu koma að uppbyggingu framkvæmdarinnar.

Mat EFLU er það að framkvæmdin er vel á eftir áætlun og ekki er fyrir séð eftir þetta stöðumat hvernig verktaki ætlar að leysa ýmis mál samkvæmt ákvæðum skilalýsingar og kaupsamnings s.s. lagnaleiðir, frágangsdeili o.fl. Þær framkvæmdir sem nú þegar er unnið við og hefur verið unnið við, s.s. uppsetning milliveggja, einangrun, flísalögn, frágangur utanhúss o.fl. sé ekki í réttri aðgerðarröð komi til með að hafa bein áhrif á lengri framkvæmdatíma og framvindu síðari áfanga uppbyggingar.

Myndir



MYND 2 Á myndunum má sjá innri frágang steyptra útveggja. Lagnir liggja á milli blikkleiðara og gert er ráð fyrir frágangi rakasperru á leiðarakerfi þar sem gífsplötur verða skrúfaðar á.



MYND 3 Á myndinni má sjá hvernig þaksperrur liggja þvert á þakhallan. Borðaklæðning liggur beint á þaksperrum og ekki fyrir séð hvernig loftræsta á þakið.



MYND 4 Á myndinni má sjá dæmi um frágang undir þaksvölum. Frágangsdeilið þarf að skoða betur.



MYND 5 Á myndinni má sjá hvernig stefnt er að því að klæða af tvo glugga sem eru í slæmu ástandi.



MYND 6 Dæmi um frágang gólfíðra glugga á austurhlið sem lagðir eru beint á plötu.



MYND 7 Dæmi um frágang svalahurðar á vesturhlið beint á plötu.



MYND 8 Hér má sjá dæmi um frágang rakasperru í austurvegg.



MYND 9 Dæmi um smíðavið í gluggakerfi austurhliðar á 4.hæð sem líklega er sett saman á staðnum.



MYND 10 Timburveggur á austurhlið 4.hæðar. Uppbyggingin er að mati EFLU áhættusöm m.t.t. þéttingar.



MYND 11 Búið að kjarnabora fyrir lagnaleiðum í geymslu á 2.hæð. Engar varnir og frágangur hefur blotnað.



MYND 12 Niðurfallsrör af þaki/svölum er tekið inn í hús.



MYND 13 Ummerki um rakaskemmdir í krossvið á 4.hæð.