



HÖFUÐSTÖÐVAR OR BÆJARHÁLSI 1

ÁSTANDSSKOÐUN MANNVIRKJA Á LÓÐINNI OG KOSTNAÐARMAT

Efnisyfirlit:

1. Skoðun	2
2. Niðurstöður.....	12
3. Afstöðumynd.....	13
4. Kostnaðaráætlun.....	14

Verkís var fengið til að gera ástandsskoðun á hinum ýmsu mannvirkjum á Bæjarhálsi 1, þ.e.a.s. Kyndistöð (mhl. 01), Dælustöð/skerpustöð (mhl. 07), Norðurhús (mhl. 08), Skrifstofur (mhl. 09), Bílageymsla (mhl. 10) og Lokahús (Árbæjarbrunnur mhl. 11). Tæknirými (þvottastöð mhl. 12) og olíugeymi (mhl. 13) ekki tekið með. Mannvirkin voru sjónskoðuð að utan og innan og síðan var lagt mat á kostnað við endurbætur á þeim hlutum sem fram komu við úttektina.

1. SKOÐUN

Stutt ástandslýsing

Kyndistöð (mhl. 01)

Kyndistöðin var byggð árið 1967 og síðan var byggt við hana árið 1985. Kyndistöðin hefur ekki verið notuð í nokkur ár og óvíst um framtíð hennar. Hluti klæðningar var rifin utan af Kyndistöðinni fyrir nokkrum árum og var gert við steipt yfirborð hennar og hún máluð að utan ásamt hluta af gluggum hennar.

Ástand Kyndistöðvarinnar er þokkalegt, en eftirtalin atriði þarf að vinna á næstu árum:

- Mála þarf áfellur ofan á steiptum vegg sem gengur upp í gegnum þak stöðvarinnar á milli yngri og eldri hluta Kyndistöðvarinnar (mynd 1).
- Við skoðun kom í ljós að ryðguð blikk áfella sem er yfir mannopi (uppi á þaki hússins) er laus og þarf að festa henni sem allra fyrst til að koma í veg fyrir að hún fjúki af. Einnig þarf að mála hana innan tveggja ára (mynd 2).
- Flóðavarnir vantar við enda á tveim hitaveitustokkum sem tengjast stöðinni til að koma í veg fyrir að flóð verði í stöðinni ef upp kemur bilun á lögnum í stokkunum (mynd 3).
- Kjallaragólfplötur kyndistöðvarinnar eru misháar og hafa vatnslekar komið gegnum millivegg sem er á milli þeirra. Koma þarf fyrir litlum dælubrunni þar sem vatnið hefur runnið í gegnum veggina til að lækka jarðvatnsstöðuna undir efri kjallaraplötunni (mynd 4).
- Þetta þarf í kringum glugga milli karma og múrs.
- Móða er á milli fjögurra glerja og þarf að skipta um þær rúður.
- Ljúka þarf við að mála glugga á norðurhlið og hlut suðurhliðar.
- Endurnýja þarf „Shellborða“ sem eru yfir samskeytum á áfellum þakkanta.
- Margt annað kom fram við skoðunina.



Mynd nr. 1. Steiptur veggur sem gengur upp úr þaki stöðvarinnar er klæddur með blikk áfellu sem er byrjuð að ryðga. Mála þarf áfelluna. (2)*



Mynd nr. 2. Blikklok á mannopi upp á þak er ryðgað og þarf að mála það. (2) Einnig er lokið laust að sunnanverðu frá krossviðarplötunni undir henni. Festa þarf blikklokina sem fyrst til að það fjúki ekki af. (1)

* (1) Táknað að verkið þarf að vinna innan 1-2 árs.
 (2) Táknað að verkið þurfi að vinna innan 2-3 ára.
 (3) Táknað að verkð þurfi að vinna eftir 5 ár.



Mynd nr. 3. Flóðavörn vantar í kringum hitaveitupípur við stokkenda sem tengjast stöðinni. (1)



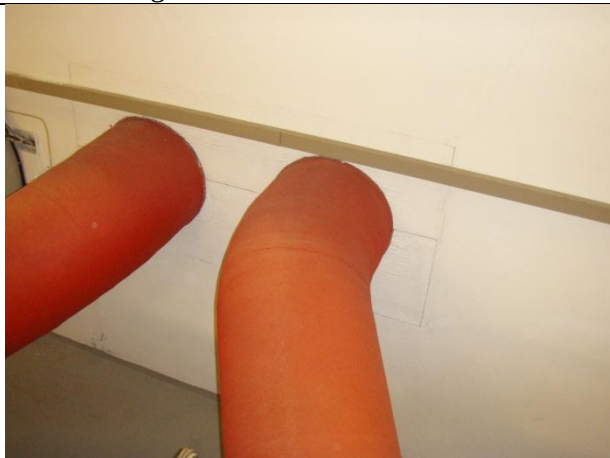
Mynd nr. 4. Lekaskemmdir eru á vegg milli efri og neðri gólfplötu. Setja þarf upp dælubrunn til að lækka vatnsstöðuna. (2)

Dælustöð/skerpustöð (mhl. 07)

Dælustöðin var byggð árið 1987. Í vestari enda hennar er dælustöð, en spennistöð og geymsla í austur enda hennar. Steypt þak er á stöðinni og er það þökulagt. Lekir hefur verið til skamms tíma á þaki hússins, talið er að nú sé búið að komast fyrir lekann. Ytra byrði hússins lítur vel út, en kominn er tími á að mála dælustöðvar hlutann að innan.

Ástand Dælustöðvarinnar er þokkalegt, en eftirtalin atriði þarf að vinna á næstu árum.

- Eftir er að setja flóðavörnir við enda á hitaveitustokkum sem tengjast stöðinni til að koma í veg fyrir að flóð verði í stöðinni ef upp kemur bilun á lögnum í stokkum (mynd 1.)
- Mála þarf dælustöðvarýmið að innan (mynd 2).
- Þetta þarf sprungur milli stoðveggja og útveggja.
- Margt annað kom fram við skoðunina.



Mynd nr. 1. Flóðavörnir vantar í kringum hitaveitupípur við stokkenda sem tengjast stöðina. (1)



Mynd nr. 2. Gamlar lekaskemmdir eru á loftum stöðvarinnar. Kominn er tími á að mála dælustöðvar hlutann að innan. (3)

Norðurhús (mhl.08)

Húsið var byggt árið 1998. Húsið er stálgrindarhús sem stendur á steyptri jarðhæð og steypum undirstöðum. Á jarðhæð hússins eru verkstæðisrými og geymslur. Fyllt er að suðurhlið jarðhæðarinnar, en norðurhlið, vesturgafli og hluti austurgafli standa upp úr jörðu. Niðurkeyrsla er milli bílaplana við austurgafli hússins. Stórar innkeyrsluhurðir eru á norðurhlið jarðhæðarinnar.

Hluti stálgrindarhússins er á tveim hæðum. Í vesturenda stálgrindarhússins er opið skrifstofurými á tveim hæðum, en í hinum hluta hússins eru verkstæði. Stórar innkeyrsluhurðir eru inn í verkstæðin á suðurhlið hússins.

Húsið er farið á láta á sjá og þarf að vinna ýmis viðhaldsverk á næstu árum:

- Kítta þarf í rifur milli áfella efri hæðar og glugga (mynd 1).
- Yfirfara þarf þéttingar á opnanlegum fögum (mynd 2).

- Ryð er komið á þversamskeytum þakklæðningar þaks og víðar. Gera þarf ráð fyrir að mála verði þakið innan 2 til 3 ára (mynd 3).
- Yfirfara þarf þéttingar milli steins og múrs á útihurðum og innkeyrsluhurðum á jarðhæð hússins (mynd 4).
- Mikið er um beyglur á málmklæðningu hússins á suðurhlið og austurgafli. Einkum kringum innkeyrsluhurðir. Gera má ráð fyrir að yfirfara verði málmklæðninguna innan 10 ára og skipta hluta af henni út.
- Til stendur að setja nýja lýsingu í opna skrifstofurýmið í vesturhluta hússins í haust.
- Klæðning og einangrun hefur verið tekin niður við útsogsháfa í miðrymi hússins og er hún enn ófrágengin. Laga þarf þetta sem fyrst.
- Steypt plata yfir jarðhæð er óþétt og oft hafa komið lekar niður í gegnum plötuna. Spurning hvort ekki þarf að þetta enn betur gólfín á þeim stöðum sem bílar keyra inn á þau.
- Fella þarf ryðfrían lista niður í gólf innan við innkeyrsluhurðir á suðurhlið hússins til að koma í veg fyrir að vatn flæði þar inn.
- Mála þarf glugga og gönguhurðir á norðurhlið og austurgafli hússins.
- Margt annað kom fram við skoðunina.



Mynd nr. 1. Rifur eru milli áfella og botnstykkja glugga og þar á vatn greiða leið á milli. Kítta þarf í þessar raufar. (2)



Mynd nr. 2. Þéttingar á opnanlegum gluggum eru óþéttar. Yfirfara þarf þessar þéttingar til að ekki blási inn með gluggunum. (2)



Mynd nr. 3. Ryð er komið í langsamskeyti, skráfur og víða á þaki Norðurhús. Mála þarf þakið innan 2-3 ára. (2)



Mynd nr. 4. Þéttingar vantar í kringum hurðir og glugga sem eru í steypum útveggjum á jarðhæð hússins. Yfirfara þarf þessar þéttingar. (2)

Vesturhús (hluti af matshluta 09)

Vesturhúsið var byggt árið 1998. Húsið er staðsteypt 6 hæða hús sem stendur á þriggja hæða kjallara. Sex hæðir hússins eru klæddar með litaðri álklæðningu og sýnilegir fletir á vesturhlið, norðurgafli og hluti af austurhlið kjallara – 1. og -2. hæðar er klædd með granít steinflís. Efsta þak hússins er flatt og hellulagt ofan á einangrun. Svalir á 6. hæð hússins eru hluti af þaki syðsta hluta 5. hæðarinnar og eru þær hellulagðar ofan á einangrun eins og þak hússins. Neðra þak hússins er að stærstum hluta vestan við 1. hæð hússins og að hluta austan við 1. hæðina. Gengt er upp á vesturhluta neðra þaksins

að sunnanverðu. En þar er bráðabirgðahurð úr timbri sem lokar aðgangi upp á þakið. Fín mól er ofan á einangrun og síudúk þessara þaka og er hún það fin að í verstu veðrum hefur hún fokið út af þakinu. Ástand Vesturhússins er þokkalegt. Við skoðun kom ýmislegt fram sem vinna þarf á næstu árum:

- Plastlúga sem er yfir ofanljósi upp úr hringstigahúsi er óþétt og gefur eftir þegar tekið er í kanta hennar. Kanna þarf með að styrkja hana til að koma í veg fyrir sog og hávaða frá henni þegar veður eru verst (mynd nr. 1).
- Timbur með hellum ofan á liggur á hellulögn austantil á þaki hússins. Ekki er ljós tilgangurinn með þessu timburverki og ætti að skoða það hvort ekki megi fjarlægja þetta (mynd nr. 2).
- Timburhurð sem er fyrir stiga upp á neðra þak hússins er laus að ofan. Timburlaski sem heldur henni að ofanverðu hefur rífið sig lausan. Laga þarf laskann strax til að koma í veg fyrir að hurðin og karmurinn fjúki burt. Stefna þarf að því að setja viðeigandi álhurð í stað núverandi bráðabirgðahurðar (mynd nr.3).
- Skipta þarf um mól ofan á neðri þakinu og setja stórgrýttari mól í staðinn eða hellulögn til að koma í veg fyrir slys á fólki, skemmdir á bílum og húsum í verstu veðrum (mynd nr. 4).
- Stór göt eru víða milli lagna og rimlagólfa í lagnasköftum. Loka þarf þessum götum til að koma í veg fyrir slys (mynd nr. 5).
- Állista vantar utan við hurð úr matsal. Hann er til. Setja þarf hann upp að nýju (mynd nr. 6).
- Yfirfara þarf þéttingu nyrst í austurhlíð hússins í horninu milli tengibyggingar og Vesturhúss framan við matsal, en þar er gúmmí áfella sem gat er komið á.
- Yfirfara þarf þéttilista á öllum útihurðum vesturhússins.
- Margt annað kom fram við skoðunina.



Mynd nr. 1. Plastlúga er yfir ofanljósi upp úr hringstiga í norðurhluta hússins. Plastið er svagt og því lyftist það í óveðrum. Styrkja þarf lúguna (1)



Mynd nr. 2. Hellur liggja ofan á timburbita ofan á hellulögn þaks. Ekki er ljós tilgangurinn með þessu. Fjarlægja þarf þetta af þakinu. (1)



Mynd nr. 3. Bráðabirgða timburhurð sem sett var fyrir stiga upp á þak utan við 1. hæð að vestan er laus. Laski hefur rífið sig lausan. Setja þarf varanlega hurð hér. (1)



Mynd nr. 4. Mól ofan á einangrun þaks utan við 1. hæð er of fin (létt) og hefur verið að fjúka í verstu veðrum. Stækka þarf mölina eða setja hellur í stað hennar. (1)



Mynd nr. 5. Stórar rifur eru milli rimlagólfa og röra víða í lagnasköftum Vesturhúss. Fella þarf plötur yfir þessi göt. (1)



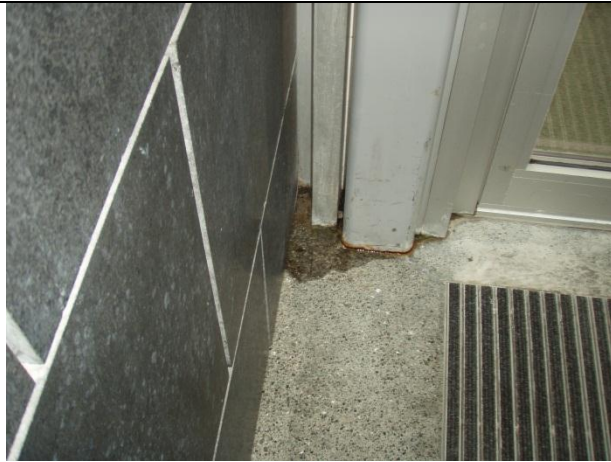
Mynd nr. 6. Állista vantar undir hurð frá mötuneyti. Setja þarf hann upp að nýju. (1)

Tengibygging/glerhjúpur (hluti af matshluta 09)

Tengibyggingin var byggður árið 1998. Hún nær upp að efri þakbrún 6. hæðar Vesturhússins og vel upp fyrir 5. hæð Austurhússins. Glerhjúpur Tengibyggingar stendur á kjallaraplötu -1 hæðar að norðan- og sunnanverðu. Glerhjúpurinn er að mestu opið rými, tvær lyftur eru í hjúpnum, göngubrýr og stigi sem tengja hæðir Austur- og Vesturhússins saman. Lekar hafa verið tíðir á glerhjúpnum, en talið er að búið sé að komast fyrir stærsta hluta þeirra. Hringhurð er inn á 1. hæð glerhjúpsins og hefur verið lekar inn beggja vegna við hurðina í verstu veðrum. Rimlahandrið eru á stærsta hluta göngubrúnna og handrið sem mynda hillur innanvert á þeim. Ekkert fallöryggi er gagnvart því sem fellur á gólfið og skoppar út af göngubrúnum og eins hefur það komið fyrir að hlutir hafi fallið frá handriðum (hillum) og niður. Ljóst er að þörf er á að koma upp fallvörnum til að koma í vegg fyrir að hlutir geti fallið milli hæða og valið slysum. Göngubrýrnar sem liggja frá lyftunum og milli hæða eru úr stáli með steypulagi ofan á. Umrætt steypulag er með „terrasso“ yfirborði og eru víða komnar sprungur í það. Reynt var að laga eina sprungu fyrir nokkru síðan með inndælingu á 3. hæðinni og tókst þá ekki betur en svo að borað var í eina gólfhitalögn pallsins og er hún óvirk síðan.

Ástand byggingarinnar er þokkalegt. Við skoðun kom ýmislegt fram sem vinna þarf á næstu árum:

- Leki er enn inn með aðalinngangi (hringhurð) á 1. hæð hússins. Lagt er til að sett verði niðurfallsrenna þvert yfir stétt framan við innganginn til að veita vatn frá gaflinum og koma þannig í veg fyrir leka inn með hurðinni (mynd nr. 1).
- Niðurföll frá skyggni yfir aðalinngang eru stífluð. Hreinsa þarf þau reglulega (mynd 2).
- Tveir lóðréttir állistar sem eru nyrst á austurhlið glerveggjarins ofan við þak Austurhús hafa sigið um 3 cm. Laga þarf þessa lista og festa þá (mynd 3).
- Tveir neðstu állistarnir í norðausturhorni þaks glerhjúpsins eru signir til norðurs um 3 cm. Laga þarf þessa lista (mynd 4).
- Lóðréttir állistar á allri austurhliðinni eru opnir að ofan. Kítta þarf í enda listanna til að koma í veg fyrir að vatn flæði niður í gegnum þá (mynd 5).
- Víða eru fínar sprungur í gólum göngubrúa (mynd 6).
- Lekið hefur verið inn með gönguhurð í kjallara -1. hæðar á norðurhlið tengibyggingar. Yfirfara þarf og laga þéttingar á hurðinni svo og álbotnlista til hliðar við hana.
- Fínar rifur eru komnar í kítis þéttingar á milli ál áfella sem liggja yfir austurkant glerþaksins og glerveggjarins. Fara þarf yfir þessar þéttingar til að kanna hvort vatn geti runnið þar inn.
- Við skoðun kom í ljós að leki hefur valdið skemmdum austast á suðurhlið timburgöngubrúar á milli húsa á 5. hæð. Koma þarf í veg fyrir þennan leka sem þarna er og gera síðan við lekaskemmdina á timburbrúnni.
- Málmeiningar í kerfisloftum eru víða farnar úr skorðum og þarf að yfirfara þær og laga.
- Margt annað kom fram við skoðunina.



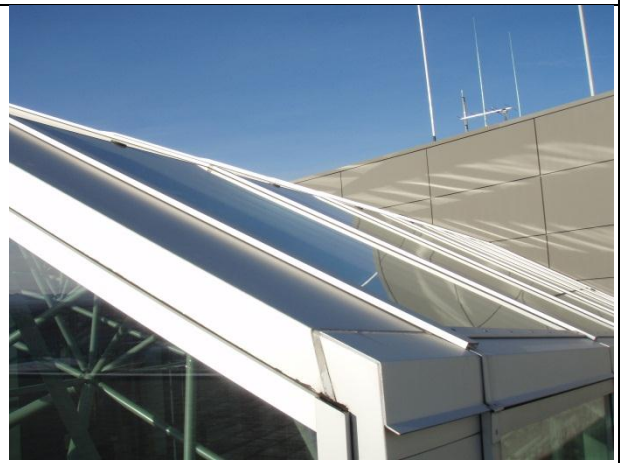
Mynd nr. 1. Lekataumur inn með hurðarkarmi austan við gönguhurð í aðalinngangi. Þetta þarf þennan leka. (1)



Mynd nr. 2. Vatnspollur situr ofan á skyggni. Hreinsa þarf niðurföll til að veita vatninu burt. (1)



Mynd nr. 3. Tveir lóðréttir þéttlistar hafa sigið niður nyrst á austurhlið glerhjúps. Lyfta þarf þeim upp aftur og festa. (1)



Mynd nr. 4. Tveir austustu þéttlistarnir í norðaustur horni á þaki glerhjúpsins hafa sigið niður um 3 cm. Laga þarf þá og festa. (1)



Mynd nr. 5. Lóðréttir þéttlistar á austurgafli glerhjúps eru opnir að ofanverðu og því á vatn greiðan leið þar inn. Loka þarf listunum að ofan. (1)



Mynd nr. 6. Víða eru sprungur í yfirborði gólfa á göngubrum. Ekki er talið þörf á að gera við þetta í náninni framtíð.

Austurhús (hluti af matshluta 09)

Húsið var byggt árið 1998. Húsið er staðsteypt 5 hæða hús sem stendur á þriggja hæða kjallara. Allar útveggir 5 hæða hússins og sýnilegir fletir kjallara -1. og -2. hæðar eru klæddar með granít steinflísum. Efsta þak hússins er flatt og hellulagt ofan á einangrun. Neðra þak hússins sem er sunnan, austan og norðan við 1. hæð hússins er með finni mól ofan á einangrun og síudúk. Mölin er það fingerð að í verstu veðrum hefur hún fokið út af þakinu.

Ástand hússins er þokkalegt. Við skoðun kom ýmislegt fram sem vinna þarf á næstu árum:

- Lokunarbúnaður á Lúgu upp á þak er bilaður og því ekki hægt að loka honum (mynd nr. 1).

- Víða eru rifur milli lagna og rimlagólfa í lagnasköftum. Loka þarf þessum raufum (mynd nr. 2).
- Víða eru rifur við enda á botngúmmíþéttilistum á gluggum og þar á því vatn greiða leið inn. Kítta þarf í þessar rifur til að loka fyrir vatn þar inn (mynd nr. 3).
- Skipta þarf um mól ofan á neðra þakinu og setja stórgrýttari mól í staðinn eða hellulögn til að koma í veg fyrir slys á fólki og skemmdum á bílum og húsum í verstu verðum (mynd nr.4).
- Kíttað hefur verið í kringum gler á langa glugganum á neðra þaki í stað venjulegra þéttinga. Lag þarf þessar þéttingar (mynd nr. 5).
- Hreinsa þarf, setja hífilykkju og mála efsta hluta mótors uppi á þaki hússins (mynd nr. 6).
- Yfirfara þarf þéttilista á öllum útihurðum vesturhússins.
- Setja þarf víra á krækjur á mannopslúgu upp á þak og nýjar þéttingar á lúguna.
- Margt annað kom fram við skoðunina.



Mynd nr. 1. Lúga fyrir mannopi upp í þakrými læsist ekki. Loka þarf lúgunni. (1)



Mynd nr. 2. Rifur eru víða milli lagna og rimlagólfa í lagnastokkum. Setja þarf lok yfir þessar rifur. (1)



Mynd nr. 3. Víða eru göt við enda á láréttum botnlistum og þar kemst því vatnið auðveldlega inn. Kítta þarf í þessi göt. (1)



Mynd nr. 4. Fín mól er ofan á einangrun þaks yfir kjallara - 1. hæðar. Setja þarf grófari mól eða hellur í hennar. (2)



Mynd nr. 5. Kíttað hefur verið með gleri í langaglugganum á þaki yfir kjallara -1. hæðar. Setja þarf viðeigandi þéttilista á þennan glugga (2)



Mynd nr. 6. Hífilykkju vanta á mótör og ryð er byrjað að koma efst á mótör. Setja þarf hífilykkju og mála mótör. (2)

Bílageymsluhús (mhl 10)

Húsið var byggð árið 2002. Húsið er staðsteypt 2. hæða hús sem stendur á steyptri undirstöðu. Norðurhlið hússins er klæddur með standandi litaðri málmklæðningu. Aðrir sýnilegir veggir hússins úti og inni eru pokapússaðir. Bílageymslan er tveggja hæða og einnig er bílaplan ofan á þaki hennar.

Leki hefur verið niður á milli hæða í húsinu, en í dag er búið að komast að mestu fyrir leka gegnum þak hússins. Mikill leki er enn í gegnum milliþlötuna í húsinu og stafar hann að mestu vegna vatns sem rennur inn um innkeyrsluhurð á austurhlið 2. hæðar. Innkeyrsluhurð 2. hæðar lokast ekki betur en svo að það er um 8 cm rífa undir hurðina að norðanverðu þegar hún er í lokaðri stöðu. Lagt er til að steypur verði smá hóll þar sem raufin er og komið fyrir upphituðu niðurfalli utan við núverandi plan þannig að vatni frá innkeyrslunni renni ekki beint inn undir hurðina heldur fari í niðurfallið. Hætt er við að járnbinding í gólfplötunni sé í hættu vegna tæringar ef ekki verður fundin lausn á vatnsaganum sem þarna er. Einnig kemur til greina að leggja dúk yfir allt gólfíð og malbika síðan yfir.

Þak bílageymslunnar er malbikað og voru sagaðar rauvar í malbikið til að hægt væri að afmarka bílastæði á planinu með hellulögn. Þetta gerði það að verkum að vatn á greiða leið undir malbikið og hefur því valdið leka á 2. hæðinni sem er fyrir neðan. Búið er að þetta þennan leka að mestu.

Ástand Bílageymsluhússins er þokkalegt, Við skoðun kom ýmislegt fram sem vinna þarf á næstu árum:

- Þetta þarf milliþlotu í bílageymsluhúsi til að koma í veg fyrir leka og skemmdir á járnbindingu (mynd 1).
- Stöðva þarf vatnsflóðið sem er inn um innkeyrsluhurð með því að steypa undir hurðina (mynd nr. 2).
- Setja þarf svelg sunnan við innkeyrsluhurðina til að taka við vatni sem kemur niður rampann framan við hurðina (mynd nr. 3).
- Málmklæðning fyrir norðurhlið bílageymslu hefur verið soðin saman víða í stað þess að nota átta bolta í hana. Víða er komið ryð í suðurnar og víða. Þarf því að mála klæðninguna innan tíðar. (mynd nr. 4).
- Stór skemmd er komin í suðausturvegg við stoðvegg. Gera þarf við skemmdina og steypuskilin og setja álpéttilista yfir samskeytin (mynd nr. 5).
- Trektir hafa verið settar undir lekapunkta frá þaki hússins á 2. hæðinni. Aðeins grönn rör liggja frá þessum trektum og þarf að stækka þau upp til þess þau stíflist ekki (mynd nr. 6).
- Áfellur milli stiga og húss að vesturhlið falla ekki þétt saman. Yfirfara þarf þær (mynd nr. 7).
- Hellulögn ofan á þaki hússins er feld niður í gegnum málbik og því á vatn greiða leið undir malbikið þar. Lagt er til að malbikað verði í raufarnar með lituðu malbiki (mynd nr. 8).
- Rennigönguhurð á vesturhlið 2. hæðar er þung og virkar seint. Yfirfara þarf hurðina og laga.
- Nokkuð miklar lekaskemmdir eru í loftræsirými í suðausturhorni jarðhæðar (gæti verið vegna steypuskemmdar á mynd nr. 5). Dæla þarf þéttiefnum inn í sprungur á klfanum til að þetta lekann.
- Steyptir útveggir (handrið) sem standa upp fyrir þakplötu bílageymslunnar eru flatir að ofan og þar á vatn greiða leið niður í veggina. Setja þarf álfellur ofan á veggina til að verja þá fyrir vatni og háþrýstipvo og sílanbera sýnilega útveggi hússins.
- Margt annað kom fram við skoðunina.



Mynd nr. 1. Margar sprungur eru í millilofti bílageymslu og þar kemst vatn greiðlega í gegn. Þetta þarf þessar sprungur og veita vatni burt. (1)



Mynd nr. 2. Stór rífa er undir innkeyrsluhurð 2. hæðar og þar flæðir vatnið inn. Steypa þarf hrygg í gatið til að stoppa vatnsflóðið. (1)



Mynd nr. 3. Allt vatn úr rampa framan við innkeyrslu-hurðina rennur inn undir hurðina og eftir bílageymslunni að niðurfalli sem er við næstu súlu. Setja þarf svelg utan við hurðina. (1)



Mynd nr. 4. Ryð er byrjað að myndast á málm-klæðningu á norðurhlið bílageymslunnar. Einkum út frá suðum og víða. Mála þarf klæðninguna innan tíðar. (3)



Mynd nr. 5. Stór múrskemmd er í suðausturhorni bíl-geymslunnar. Gera þarf við þessa skemmd og ganga frá steypuskilum með áláfelli yfir. (1)



Mynd nr. 6. Trektir hafa verið settar neðan við lekastaði á þaki bílgeymslu og eru rör frá þeim allt of grönn. Stækka þarf rörin til að þau stíflist ekki. (2)



Mynd nr. 7. Áfellur milli húss og stiga eru ekki þéttar. Yfirfara þarf þær og laga. (1)



Mynd nr. 8. Hellur eru feldar niður í malbik á þaki hússins og því kemst vatn greiðlega undir malbikið. Lagt er til að malbikað verði með lituðu malbiki í raufarnar. (2)

Lokahús (Árbæjarbrunnur mhl. 11)

Brunnurinn var byggður árið 2003. Fyllt er yfir og að þrem hliðum brunnsins. Aðeins norðurhlið hans er sýnileg, en hún fellur inn í stoðvegg sem er á norðurlóðamörkum lóðarinnar. Ástand brunnsins er gott. Aðeins er farið að móta fyrir járnbandingu útveggjar vestast á norðurhlið brunnsins. Gert er ráð fyrir þeim veggjum í stoðveggjum sem háþrýstipvo þarf og sílanbera með Norðurhús.

Lóð

Stór lóð fylgir Bæjarhálsi 1. Ástand lóðarinnar er almennt gott. Hluti lóðarinnar sem er vestan-, norðan- og austan við Norðurhús hefur verið girtur af með hárri girðingu og eins eru aksturshlið sem loka af óviðkomandi umferð inn á bílastæði vestan við Vesturhús og milli Norðurhúss, bílgeymsluhúss og höfuðstöðvanna (mhl. 08, 09 og 10).

Stoðveggir á lóð

Nokkuð er um stoðveggi á lóð hússins og eru þeir steinsteyptir og pokapússaðir, en ekki yfirborðsmeðhöndlaðir að öðru leyti. Mikið er um fínar sprungur í yfirborði veggjanna og eins eru stakar lóðréttar sprungur í hluta þeirra. Setja þarf áláfellu ofan á þessa vegg og eins þarf að yfirborðsmeðhöndla þá og mála í náninni framtíð til að þeir skemmist ekki frekar. Múrlögn vantar á nokkurn hluta af lágum stoðvegg vestast á lóðinni. Gert er ráð fyrir að sett verið áfella ofan á þessa vegg í sumar og þeir verði háþrýstipvegnir og sílanbornir á næstu árum.

Grjóthleðsla við bílaplan

Ástand hlaðinna veggja við bílaplan sunnan við bílgeymsluhús er gott.

Steyptir ofanljós hólkar

Steyptir sívalir hólkar standa upp úr bílastæði sunnan við Norðurhús (mynd nr. 1). Hólkar þessir eru ofanljós fyrir kjallara -3. hæðar. Veggir hólkana eru einangraðir og pússaðir að utan. Við skoðun kom í ljós að búið er að keyra utan í einn þeirra sem næst er Norðurhúsinu á tveim stöðum. Gera þarf við þessar skemmdir og setja þyrfti upp ákeyrsluvörn til að koma í veg fyrir frekari skemmdir.

Niðurfelld lýsing

Niðurfelld lýsing er í göngustíg sem liggur á milli hleðsluveggja við bílaplan. Við skoðun kom í ljós að það vantaði 3 glereiningar yfir lýsinguna og einnig voru 9 aðrar glereiningar brotnar ofan á lýsingunni (sjá mynd nr. 2). Niðurfelld lýsing er einnig í fossunum sunnan við tengibygginguna. Við skoðun kom í ljós að 3 glereiningar voru brotnar í þeim ljósum.

Girðingar í kringum Norðurhús

Við skoðun kom í ljós að girðingar þær sem eru í kringum afgirt svæði við Norðurhús að vesta-, sunnan- og austanverðu eru ekki fyllilega mannheldar. Hægt er að „troða sér“ á milli girðingarstólpa og austurgafls húss. Einnig er auðvelt að hoppa ofan af stoðvegg sem er austan við hliðið. Þá er búið að taka niður hluta af girðingu sem lokaði af svæði með bensín – og olíutank, sem eru í geymslu austan við húsið (sjá mynd nr. 3). Þarna eiga því óboðnir greiða leið inn og geta valdið tjóni. Einnig kom fram við skoðun sem fram fór á laugardegi að hurð inn í tæknirými þvottastöðvar var ólæst og því hefðu óboðnir einnig geta farið þar inn og valdið tjóni. Yfirfara þarf þessa hluti til að kom í veg fyrir slys og tjón á þessu svæði. Við skoðun kom einnig í ljós að keyrt hefur verið utan í eina lóðréttu stoð ofan á stoðveggnum að norðanverðu og þarf að rétta þá stoð.

Ákeyrsluvörn

Ófullnægjandi ákeyrsluvörn er vestan við bílastæði vestast á lóðinni, sunnan við suðvesturhorn stoðveggjar út frá Norðurhúsi (mynd nr. 4). Þar er aðeins um kantstein að ræða, en ef svo illa vildi til að bíl yrði keyrt á þennan kant á of mikilli ferð þá gæti bíllinn farið yfir hann. Vestan við kantinn er 3-4 m há brekka sem bíllinn myndi stingast niður eftir.

Kantsteinar

Kantsteinar á lóðinni líta almennt vel út. Aðeins sást brot út úr kantsteini á einum stað, þ.e.a.s. suðvestur af kyndistöð og 20-30 cm skarð á vesturlóðamörkum er eftir skurð sem grafinn hefur verið í gegnum kantinn.

Malbik og hellulögn.

Malbik og hellulögn á lóðinni eru almennt í góðu ástandi.



Mynd nr. 1. Keyrt hefur verið utan í eitt ofanljós á tveim stöðum. Það stendur úr stéttinni sunnan við Norðurhúsið. (1)



Mynd nr. 2. Víða eru brotin þykk gler í niðurfelldum ljósarennunum í göngustíg milli hleðsluveggja við bílplan og fossu. Gera þarf við þessar ljósarennur. (1)



Mynd nr. 3. Hægt er að komast að þessum geymum utan vinnutíma, þar sem girðing sem keyrt var á hefur ekki verið sett upp aftur. (1)



Mynd nr. 4. Aðeins kantsteinn tekur á móti bílum við enda á bílastæðum vestast á bílplani sunnan við Norðurhús. Það tekur við há brekka ef bílar fara yfir kantsteininn. Lagt er til að gerður verði veggur við enda bílplans. (2)

2. NIÐURSTÖÐUR

Hér aftur í skýrslunni er sundurliðuð kostnaðaráætlun fyrir hina ýmsu verkþætti sem fram komu í ástandsskoðuninni. Verkbáttunum er skipt á milli ára eftir því hve fljótt er nauðsynlegt er að vinna þá strax eða síðar.

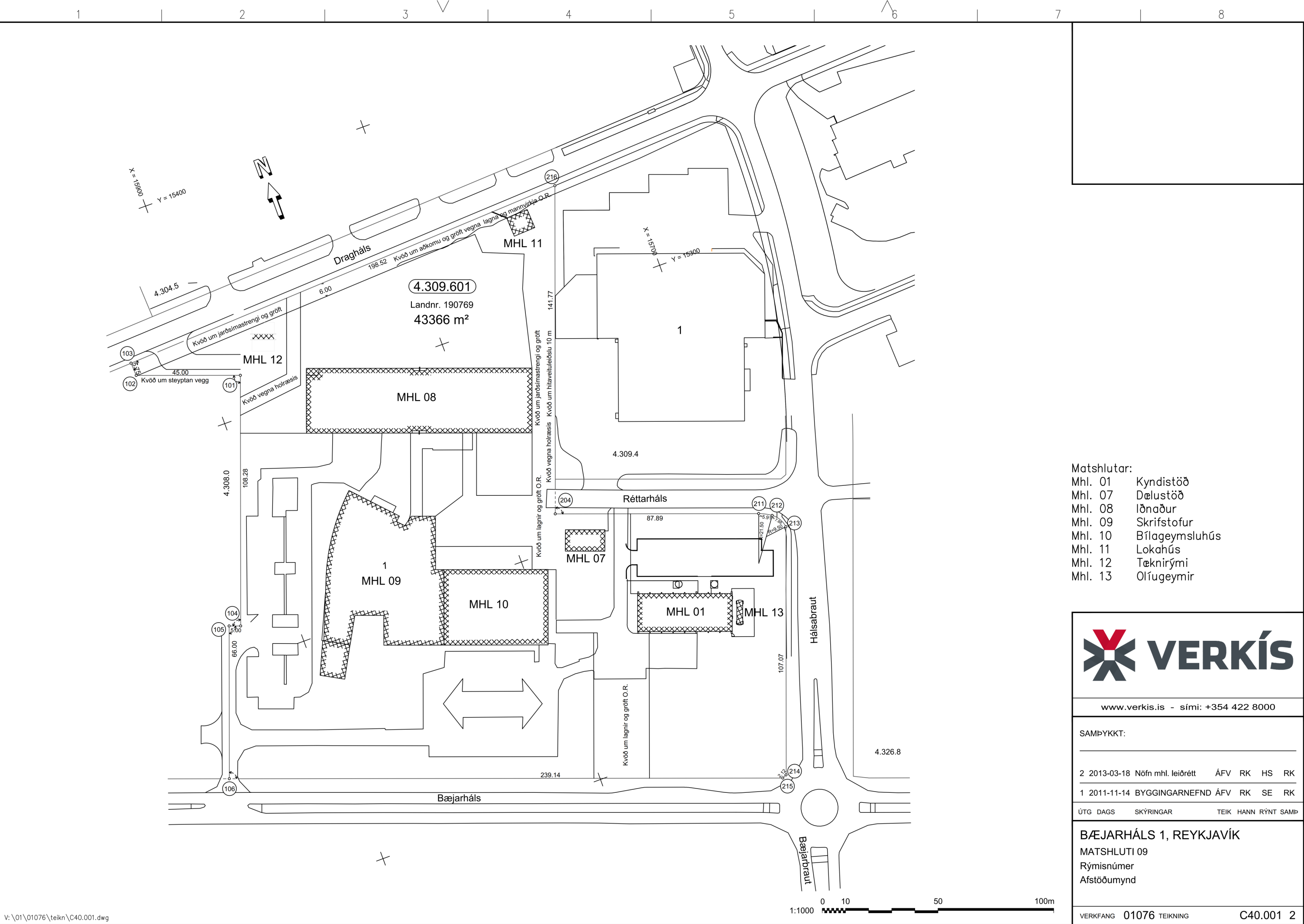
Þess ber að geta að allar magntölur sem notaðar eru við gerð kostnaðaráætlunarinnar, eru áætlaðar eftir skoðun og úttekt á húsinu svo og mælingum á teikningum. Magntölur geta breyst þegar í verkframkvæmdina er komið.

25,5 % virðisaukaskattur er innifalinn í kostnaðaráætluninni hér að aftan.

Reykjavík í mars 2013

Rafn Kristjánsson

Halldór M. Gunnarsson



- Matshlutar:
- Mhl. 01 Kyndistöð
 - Mhl. 07 Dælustöð
 - Mhl. 08 Iðnaður
 - Mhl. 09 Skrifstofur
 - Mhl. 10 Bílageymsluhús
 - Mhl. 11 Lokahús
 - Mhl. 12 Tæknirými
 - Mhl. 13 Olíugeymir



www.verkis.is - sími: +354 422 8000

SAMPYKKT:					
2	2013-03-18	Nöfn mhl. leiðrétt	ÁFV	RK	HS RK
1	2011-11-14	BYGGINGARNEFND	ÁFV	RK	SE RK
ÚTG	DAGS	SKÝRINGAR	TEIK	HANN	RÝNT SAMP

BÆJARHÁLS 1, REYKJAVÍK
MATSHLUTI 09
Rýmisnúmer
Afstöðumynd

VERKFANG 01076 TEIKNING C40.001 2

© Öll afnot og afritun teikningar, að hluta eða í heild er höð skriflegu leyfi höfundar

4. KOSTNAÐARÁÆTLUN

Niðurstöður - Kostnaðaráætlunar		Hvenær vinna þarf verkpáttinn		
Mannvirki	Heildarkostnaður	1	2	3
	kr.	1 - 2 ár	3 - 4 ár	5 ár
Kyndistöð	3.113.694	1.679.184	900.450	534.060
Dælustöð/Skerpistöð	3.124.872	1.522.692	1.602.180	-
Norðurhús	29.857.680	5.576.580	23.237.820	1.043.280
Vesturhús	14.284.242	7.307.928	2.256.714	4.719.600
Tengibygging/glerhjúpur	1.434.510	1.434.510	-	-
Austurhús og inntaksrými	9.647.856	1.978.506	7.023.510	645.840
Bílgeymsluhús	7.946.316	1.894.050	2.450.466	3.601.800
Lóð	6.048.540	4.645.080	782.460	621.000
Heildarkostnaður	75.457.710	26.038.530	38.253.600	11.165.580

KOSTNAÐARÁÆTLUN - Sundurliðun							
Bæjarhál 1 - Kostnaðaráætlun					Hvenær vinna þarf verkþáttinn		
Kyndistöð	Áætlað				1	2	3
Verkþættir	magn	Ein.	Ein.verð	Samtals	1-2 ár	3-4 ár	5 ár
Útanhúss							
Viðgerð á kantsteini	1	Heild	20.000	20.000	20.000		
			Lóð samtals	20.000	20.000	-	-
Útveggir							
Þétting kríngum glugga - og hurðakarna	70	m	1.600	112.000	112.000		
Málun glugga á hluta suðurhlíðar og alla á norðurhlíð	340	m	1.400	476.000		476.000	
Skipt um rúður með móðu á milli	7	m ²	40.000	280.000			280.000
			Útveggir samtals	868.000	112.000	476.000	280.000
Þak							
Gert við áfellu á mannopi og hún máluð	1	Heild	20.000	20.000	20.000		
Gert við Shellborða á samskeytum þakkants	25	stk	3.000	75.000		75.000	
Máluð áfella ofan á vegg	18	m	3.000	54.000		54.000	
Máluð rör upp úr þaki	3	stk	10.000	30.000			30.000
			Þak samtals	179.000	20.000	129.000	30.000
Innanhúss							
Settar flóðavarnir á stokkenda	2	stk	600.000	1.200.000	1.200.000		
Komið fyrir dælubrunni	1	Heild	120.000	120.000		120.000	
Gert við flisar á gólfum	1	Heild	120.000	120.000			-
			Innanhúss samtals	1.440.000	1.200.000	120.000	120.000
			Heild	2.507.000	1.352.000	725.000	430.000
Niðurstöður kostnaðaráætlunar fyrir Kyndistöð							
			Samtals		1-2 ár	3-4 ár	5 ár
			Heild	2.507.000	1.352.000	725.000	430.000
			Hönnun og ýmislegt ótalið 15%	376.050	202.800	108.750	64.500
			Eftirlit 8%	230.644	124.384	66.700	39.560
			Áætluð heildargreiðsla með VSK kr.	3.113.694	1.679.184	900.450	534.060
Allar kostnaðartölur í töflunni hér að ofan eru með 25,5 % VSK							
Bæjarhál 1 - Kostnaðaráætlun					Hvenær vinna þarf verkþáttinn		
Dælustöð/Skerpistöð	Áætlað				1	2	3
Verkþættir	magn	Ein.	Ein.verð	Samtals	1-2 ár	3-4 ár	5 ár
Útanhúss							
Útveggir							
Mála bletti við útljós vegna breytinga á þeim	2	stk	3.000	6.000	6.000		
Gera við sprungur milli veggjar og stoðveggs	10	m	9.000	90.000		90.000	
			Útveggir samtals	96.000	6.000	90.000	-
Þak							
Laga hornáfellu á þaki	1	Heild	20.000	20.000	20.000		
			Þak samtals	20.000	20.000	-	-
Innanhúss							
Mála gólf, loft og veggir í dælustöð	1	Heild	1.200.000	1.200.000		1.200.000	
Setja flóðavörn í stokkenda	2	Heild	600.000	1.200.000	1.200.000		
			Innanhúss samtals	2.400.000	1.200.000	1.200.000	-
			Heild	2.516.000	1.226.000	1.290.000	-
Niðurstöður kostnaðaráætlunar fyrir Dælustöð/Skerpistöð							
			Samtals		1-2 ár	3-4 ár	5 ár
			Heild	2.516.000	1.226.000	1.290.000	-
			Hönnun og ýmislegt ótalið 15%	377.400	183.900	193.500	-
			Eftirlit 8%	231.472	112.792	118.680	-
			Áætluð heildargreiðsla með VSK kr.	3.124.872	1.522.692	1.602.180	-
Allar kostnaðartölur í töflunni hér að ofan eru með 25,5 % VSK							
Bæjarhál 1 - Kostnaðaráætlun					Hvenær vinna þarf verkþáttinn		
Norðurhús	Áætlað				1	2	3
Verkþættir	magn	Ein.	Ein.verð	Samtals	1-2 ár	3-4 ár	5 ár
Útanhúss							
Lóð							
Enduruppsetning á girðingum	1	Heild	240.000	240.000	240.000		
Viðbótargirðing austan við Norðurhús	1	Heild	150.000	150.000	150.000		
Sílanbera stoðveggi (+háþrýstipv.) á 5 ára fresti	1400	m2	1.200	1.680.000		1.680.000	
Rétting á girðingarstaur	1	Heild	20.000	20.000	20.000		
			Lóð samtals	2.090.000	410.000	1.680.000	-
Útveggir							
Kittað í rifur milli klæðningar og botnstykkja glugga	180	m	1.600	288.000		288.000	
Yfirfara og þétta opnanleg fög	30	stk.	5.000	150.000		150.000	
Þétting kríngum hurðir og glugga á jarðhæð	120	m	5.000	600.000	600.000		
Þétta sprungur milli lóðréttra karna innkeyrsluhurða, jarðhæð	70	m	2.000	140.000		140.000	
Mála glugga á norðurhlíð og gólfum	820	m	1.300	1.066.000		1.066.000	
Málaðar göngu hurðir á norðurhlíð og gafi	12	stk.	8.000	96.000		96.000	
Endurnýjun á skemmdri klæðningu á útveggjum	100	m ²	6.000	600.000			600.000
Þétt steypuskil milli stoðveggjar og húss	5	m	10.000	50.000		50.000	
Mála ryðgaða undirstöðu undir kælifrafi og þétta með lögnum	1	Heild	20.000	20.000	20.000		
Skipt um þakniðurfall austast á norðurvegg (ryðgað sundur)	1	Heild	60.000	60.000	60.000		
Setja ryðfrían lista í gólf innan við innkeyrsluhurðir suðurhlíð	6	stk.	50.000	300.000	300.000		
			Útveggir samtals	3.370.000	980.000	1.790.000	600.000

Þak							
Málun á þaki	5000	m ²	3.000	15.000.000		15.000.000	
			Pak samtals	15.000.000	-	15.000.000	-
Innanhúss							
Endurnýjuð lýsing í vesturhluta hússins	1	Heild	2.500.000	2.500.000	2.500.000		
Ganga frá klæðningu kringum útsog í risi	1	Heild	80.000	80.000	80.000		
Þétting milligólfa innan við innkeyrsluhurðir efri hæð	4	stk.	240.000	960.000	480.000	240.000	240.000
Gera við netklæðningu á geymsluhurð á jarðhæð	1	stk.	40.000	40.000	40.000		
			Innanhúss samtals	3.580.000	3.100.000	240.000	240.000
			Heild	24.040.000	4.490.000	18.710.000	840.000
Niðurstöður kostnaðaráætlunar fyrir Norðurhús				Samtals	1-2 ár	3-4 ár	5 ár
			Heild	24.040.000	4.490.000	18.710.000	840.000
		Hönnun og ýmislegt ótalið 15%		3.606.000	673.500	2.806.500	126.000
		Eftirlit 8%		2.211.680	413.080	1.721.320	77.280
		Áætluð heildargreiðsla með VSK kr.		29.857.680	5.576.580	23.237.820	1.043.280
Allar kostnaðartölur í töflunni hér að ofan eru með 25,5 % VSK							
Bæjarhál 1 - Kostnaðaráætlun				Hvenær vinna þarf verkþáttinn			
Vesturhús	Áætlað				1	2	3
Verkþættir	magn	Ein.	Ein.verð	Samtals	1-2 ár	3-4 ár	5 ár
Útveggir							
Þetta þarf leka inn með glugga í vaktherbergi	1	Heild	15.000	15.000	15.000		
Skipta um hurð framan við tröppur upp á þak yfir -1. hæð	1	Heild	200.000	200.000	200.000		
Yfirfara þarf þéttingar á öllum útihurðum hússins	11	stk.	10.000	110.000		110.000	
Yfirfara og laga þéttingu í verk framan við mótuneyti	1	Heild	80.000	80.000	80.000		
Setja þarf nýja stoppara á svalhurð 6. hæðar	1	stk.	8.000	8.000	8.000		
Setja þarf állista á sinn stað framan við hurð úr mótuneyti	1	stk.	8.000	8.000	8.000		
Setja þarf tappa í skrifugöt á stálroömmum víða í húsinu	1	Heild	80.000	80.000		80.000	
Laga þarf hurð. Stendur niður í stáltröppu í Öryggisherbergi	1	Heild	20.000	20.000	20.000		
Yfirfara og festa granitflisum sem eru með losi	10	stk.	15.000	150.000		150.000	
			Útveggir samtals	671.000	331.000	340.000	-
Pak							
Yfirfara hringlúgu ofan við hringstiga og gera hana stífari	1	Heild	25.000	25.000	25.000		
Fjarlægja timbur, hellur o.fl. af þaki 6. hæðar	1	Heild	15.000	15.000	15.000		
Mála blikkundirstöður undir loftblásurum	3	stk.	10.000	30.000		30.000	
Máluð járn inn í loftblásurum	3	stk.	10.000	30.000		30.000	
Setja álplötu yfir hitalagnir austan við stiga upp á þak -1 hæðar	1	Heild	30.000	30.000	30.000		
Laga hellulögn kringum útlöftun á þaki 6. hæðar	1	Heild	15.000	15.000	15.000		
Yfirfara og komast fyrir leka inn með mannopi uppi á þaki	1	Heild	40.000	40.000		40.000	
Skipta um skúrur í állúgu (ofanljósi) á svölum 6. hæðar	1	m	20.000	20.000		20.000	
Fjarlægja fína mól af vestur þaki og setja grófari í staðinn	325	m ²	12.000	3.900.000	3.900.000		
Yfirfara og laga einangrun, síudúk o.fl. NA horni austurþaks	1	Heild	70.000	70.000	70.000		
Fjarlægja fína mól af austur þaki og setja hellur í staðinn	45	m ²	12.000	540.000	540.000		
Yfirfara kittun kringum plasthjupa á austurþaki utan 1. hæðar	6	stk	7.000	42.000		42.000	
Yfirfara og laga þéttingar á gleri langa gluggans utan 1. hæðar	1	Heild	70.000	70.000		70.000	
Yfirfara undirlista á þakkanti kringum svalir (hnoða)	1	Heild	120.000	120.000		120.000	
Skipta þarf um brotnar granitflisar á húsinu	1	Heild	300.000	300.000			300.000
			Pak samtals	5.247.000	4.595.000	352.000	300.000
Innanhúss							
Skipta þarf um sprungna handlaug í kjallara hússins	1	Heild	30.000	30.000		30.000	
Laga leka undir loftinntaki í skjalasafni	1	Heild	30.000	30.000	30.000		
Fjarlægja stálbita sem er upp á endann í lagnarými að sunnan	1	Heild	20.000	20.000	20.000		
Loka þarf rífum milli lóðréttra lagna og rimlagólfa í lagnaskóftum	15	stk	8.000	120.000	120.000		
Festiboltar (upphengjur) á rörum neðan við rimlagólf lausir	1	Heild	120.000	120.000	120.000		
Festa ryðfríu stáli sem er víða laust á innihurðum	15	stk.	6.000	90.000	90.000		
Stoppa vantar víða og nokkrir brotnir	10	stk.	10.000	100.000		100.000	
Yfirfara fellilista undir eldvarmarhurðum að stigapöllum	10	stk.	7.000	70.000	70.000		
Gera við raufar milli eikareininga yfir lagnastokkum	4	stk.	7.000	28.000	28.000		
Skipta út krossviðarflekum og setja eikareiningar í staðinn	5	stk.	15.000	75.000		75.000	
Lekaskemmdir í horni framan við fundarherbergi á 2. hæð	1	Heild	60.000	60.000	60.000		
Spenna er í parketi syðra fundarherb. Austurhlíð	1	Heild	70.000	70.000	70.000		
Skipta um hnappaborð í lyftu eldhúsi og mótör eftir 10 ár	1	Heild	3.900.000	3.900.000		400.000	3.500.000
Víða eru skemmdir á köntum. Setja þarf ryðfríar plötur yfir	20	stk.	20.000	400.000		400.000	
Yfirfara þarf þéttingar á opnanlegum gluggum	20	stk.	10.000	200.000	200.000		
Skipta um gler milliveggjar fundarherbergis 4. hæð	1	Heild	50.000	50.000	50.000		
Fúgu vantar í flisalögn á VS karla 4. hæð	1	Heild	10.000	10.000	10.000		
Yfirfara og laga flisar sem vantar í gólfista	2	stk.	15.000	30.000	30.000		
Yfirfara þarf málmeiningar í kerfislofum og laga þær	1	Heild	60.000	60.000	60.000		
Skipta um sprungnar flisar í gólf mótuneytis	1	Heild	120.000	120.000		120.000	
			Innanhúss samtals	5.583.000	958.000	1.125.000	3.500.000
			Heild	11.501.000	5.884.000	1.817.000	3.800.000
Niðurstöður kostnaðaráætlunar fyrir Vesturhús				Samtals	1-2 ár	3-4 ár	5 ár
			Heild	11.501.000	5.884.000	1.817.000	3.800.000
		Hönnun og ýmislegt ótalið 15%		1.725.150	882.600	272.550	570.000
		Eftirlit 8%		1.058.092	541.328	167.164	349.600
		Áætluð heildargreiðsla með VSK kr.		14.284.242	7.307.928	2.256.714	4.719.600
Allar kostnaðartölur í töflunni hér að ofan eru með 25,5 % VSK							

Bæjarhál 1 - Kostnaðaráætlun					Hvenær vinna þarf verkpáttinn		
Tengibygging/glerhjúpur	Áætlað magn	Ein.	Ein.verð	Samtals	1	2	3
Verkpættir					1-2 ár	3-4 ár	5 ár
Utanhúss							
Komið fyrir niðurfallsrennu þvert yfir ramp utan við hringhurð	1	Heild	300.000	300.000	300.000		
			Lóð samtals	300.000	300.000	-	-
Útveggir							
Leki er inn með hringhurð sem þarf að ljúka við að þétta	1	Heild	200.000	200.000	200.000		
Yfirfara þarf og laga rauf norðvestur af ramp við glerhjúp	1	Heild	50.000	50.000	50.000		
Laga þarf þéttingar á hurð á norðurhlíð	1	Heild	40.000	40.000	40.000		
Yfirfara þarf þéttingar á hurð á suðurhlíð -1. hæðar	1	Heild	25.000	25.000	25.000		
Yfirfara þarf botnlista glerhjúps við stétt að norðanverðu	1	Heild	60.000	60.000	60.000		
Lyfta þarf upp tveim listum nyrst á austurvegg ofan við þak	1	Heild	30.000	30.000	30.000		
Rétta og laga beyglu austan til niðri á opnanlegu fagi norðurhlíð	1	Heild	50.000	50.000	50.000		
Kitta þarf efst í lóðrétta lista á austurvegg	1	Heild	60.000	60.000	60.000		
			Útveggir samtals	515.000	515.000	-	-
Þak							
Laga þarf tvo sígna lista í norðausturhorni þaks	1	Heild	40.000	40.000	40.000		
Yfirfara þarf kittisþéttingar á milli áfella á austurþakbrún	1	Heild	120.000	120.000	120.000		
			Þak samtals	160.000	160.000	-	-
Innanhúss							
Laga þarf lekaskemmd austast á timburbrú 5. hæðar	1	Heild	60.000	60.000	60.000		
Gera þarf við hitaslaufur í göngubrú ?? Hæðar	1	Heild	120.000	120.000	120.000		
			Innanhúss samtals	180.000	180.000	-	-
			Heild	1.155.000	1.155.000	-	-
Niðurstöður kostnaðaráætlunar fyrir Tengihús							
			Heild	1.155.000	1.155.000	-	-
			Hönnun og ýmislegt ótalið 15%	173.250	173.250	-	-
			Eftirlit 8%	106.260	106.260	-	-
			Áætluð heildargreiðsla með VSK kr.	1.434.510	1.434.510	-	-
Allar kostnaðartölur í töflunni hér að ofan eru með 25,5 % VSK							
Bæjarhál 1 - Kostnaðaráætlun					Hvenær vinna þarf verkpáttinn		
Austurhús og inntaksrými	Áætlað magn	Ein.	Ein.verð	Samtals	1	2	3
Verkpættir					1-2 ár	3-4 ár	5 ár
Utanhúss							
Ristar yfir niðurfelldum loftinntökum víða lausar.	1	Heild	300.000	300.000	300.000		
			Lóð samtals	300.000	300.000	-	-
Útveggir							
Kitta þarf í rifur við enda á botnglerþéttlistum víða	1	Heild	120.000	120.000	120.000		
Yfirfara þarf þéttingar á öllum úthurðum hússins	5	stk.	15.000	75.000	30.000	45.000	
Yfirfara og festa granitflisum sem eru með losi	10	stk.	15.000	150.000	150.000		
Setja þarf állista á sinn stað neðan við glugga á vesturhlíð	1	Heild	60.000	60.000	60.000		
Yfirfara þarf þéttingu undir glugga syðst á vesturhlíð við tjörn	1	Heild	60.000	60.000	60.000		
Setja þarf tappa í skrufugót á stálörmum víða í húsinu	1	Heild	50.000	50.000		50.000	
Skippta þarf um brotnar granitflisar	1	Heild	400.000	400.000			400.000
			Útveggir samtals	915.000	420.000	95.000	400.000
Þak							
Mála þarf efsta hluta mótur í útsogsblásara	1	Heild	20.000	20.000		20.000	
Þétta þarf lok á mannopi og setja læsingu á krækjur	1	Heild	25.000	25.000	25.000		
Yfirfara þarf og laga kittun á ofanljósum þaks yfir -1 hæð	6	stk.	15.000	90.000	90.000		
Yfirfara þarf og laga kittun á langglugga þaks yfir -1 hæð	1	Heild	120.000	120.000			120.000
Fjarlægja fína mól af þaki og setja hellur í staðinn	445	m ²	12.000	5.340.000		5.340.000	
			Þak samtals	5.595.000	115.000	5.360.000	120.000
Innanhúss							
Laga þarf læsingu á lúgu upp á þak (lokast ekki)	1	Heild	30.000	30.000	30.000		
Laga þarf málmeiningar víða í loftakerfum hússins	1	Heild	120.000	120.000	120.000		
Festa ryðfriú stáli sem er víða laust á innihurðum	10	stk.	6.000	60.000	60.000		
Stoppa vantar víða á hurðir og nokkrir brotnir	10	stk.	10.000	100.000	100.000		
Loka þarf rifum milli lóðréttra lagna og rimlagólfa í lagnaskóftum	6	stk.	8.000	48.000	48.000		
Yfirfara þarf felliliista á eldvarnarhurðum að stigapöllum	10	stk.	7.000	70.000	70.000		
Blett mála þarf víða vegna flutninga af hæðunum	1	Heild	120.000	120.000	120.000		
Handrið vantar á stiga í inntaksrými (undir stiga)	1	Heild	150.000	150.000	150.000		
Víða eru skemmdir á köntum. Setja þarf ryðfriar plötur yfir	1	Heild	60.000	60.000	60.000		
Yfirfara þarf þéttingar á opnanlegum gluggum	20	stk.	10.000	200.000		200.000	
			Innanhúss samtals	958.000	758.000	200.000	-
			Heild	7.768.000	1.593.000	5.655.000	520.000
Niðurstöður kostnaðaráætlunar fyrir Austurhús							
			Heild	7.768.000	1.593.000	5.655.000	520.000
			Hönnun og ýmislegt ótalið 15%	1.165.200	238.950	848.250	78.000
			Eftirlit 8%	714.656	146.556	520.260	47.840
			Áætluð heildargreiðsla með VSK kr.	9.647.856	1.978.506	7.023.510	645.840
Allar kostnaðartölur í töflunni hér að ofan eru með 25,5 % VSK							

Bæjarhál 1 - Kostnaðaráætlun					Hvenær vinna þarf verkþáttinn		
Bílgeymsluhús	Áætlað				1	2	3
Verkþættir	magn	Ein.	Ein.verð	Samtals	1-2 ár	3-4 ár	5 ár
Utanhúss							
Steypt undir innkeyrsluhurð	1	Heild	80.000	80.000	80.000		
Settur upp svelgur utan við bílgeymslu	1	Heild	300.000	300.000	300.000		
			Lóð samtals	380.000	380.000	-	-
Útveggir							
Gera þarf við steypuskemmd á steypuskilum austurveggjar	1	Heild	100.000	100.000	100.000		
Setja álfellur yfir steypuskil	10	m	10.000	100.000	100.000		
Hábrýstipvo og sílanbera sýnilega veggj	270	m ²	1.200	324.000		324.000	
Mála stálklæðningu á norðurhlíð hússins	1	Heild	2.900.000	2.900.000			2.900.000
Þétta innan við innkeyrsluhurðir í geymslu norðurhlíð hússins	1	Heild	70.000	70.000		70.000	
Yfirfara og laga rennihurð á 2. hæð hússins	1	Heild	60.000	60.000	60.000		
Yfirfara áfellur milli veggjar og trappa á vesturhlíð	25	m	3.000	75.000	75.000		
Fjarlægja skrufur, járnenda o.fl. á veggjum upp úr þaki	1	Heild	60.000	60.000	60.000		
Skipta um ryðgaða rörbúta utan um rafmagnskapal á v. handrið	1	Heild	40.000	40.000	40.000		
Tappa vantar í boltagöt á burðargrind norðurveggjar	1	Heild	80.000	80.000		80.000	
			Útveggir samtals	3.809.000	435.000	474.000	2.900.000
Pak							
Fjarlægja þarf hellur og malbika í raufar með lituðu malbiki	170	m ²	6.500	1.105.000		1.105.000	
Fjölga festiboltum í handrísstöðum ofan á veggj	1	Heild	120.000	120.000		120.000	
			Pak samtals	1.225.000	-	1.225.000	-
Innanhúss							
Þétta leka á veggjum í loftinntaksrými 1. hæðar (s.a. horni)	1	Heild	60.000	60.000		60.000	
Þétta leka inn með loftinntaki á 2. hæð hússins (s.v. horni)	1	Heild	40.000	40.000		40.000	
Fjarlægja 8 bolta sem eru austast á norðurvegg	8	stk.	3.000	24.000		24.000	
Skipta út og laga "lekatrektir" neðan við loft á 2. hæð hússins	6	stk	25.000	150.000		150.000	
Þétta gólf 2. hæðar hússins með inndælingu	1	Heild	600.000	600.000	600.000		
Niðurfallsristar vantar í niðurföll	6	stk	10.000	60.000	60.000		
Raf og stýrilagnir óvarðar í suðvesturhorni 2. hæðar	1	Heild	50.000	50.000	50.000		
			Innanhúss samtals	984.000	710.000	274.000	-
			Heild	6.398.000	1.525.000	1.973.000	2.900.000
Niðurstöður kostnaðaráætlunar fyrir Bílgeymsluhús				Samtals	1-2 ár	3-4 ár	5 ár
				Heild	6.398.000	1.525.000	1.973.000
				Hönnun og ýmislegt ótalið 15%	959.700	228.750	295.950
				Eftirlit 8%	588.616	140.300	181.516
Áætluð heildargreiðsla með VSK kr.				7.946.316	1.894.050	2.450.466	3.601.800
Allar kostnaðartölur í töflunni hér að ofan eru með 25,5 % VSK							
Bæjarhál 1 - Kostnaðaráætlun					Hvenær vinna þarf verkþáttinn		
Lóð	Áætlað				1	2	3
Verkþættir	magn	Ein.	Ein.verð	Samtals	1-2 ár	3-4 ár	5 ár
Utanhúss							
Setja glereingngar yfir niðurfelldar ljósrennur í stéttum	1	Heild	200.000	200.000	200.000		
Rétta við skakkan ljósaustaur	1	Heild	30.000	30.000		30.000	
Setja áfellur ofan á stoðveggi	1	Heild	3.500.000	3.500.000	3.500.000		
Gera við skemmdir á svölum ofanljósum sunnan við N.hús	1	Heild	30.000	40.000	40.000		
Steypa vegg í stað kantsteins vestast og sunnan við N.hús	1	Heild	500.000	500.000			500.000
Sílanbera sýnilegt yfirborð stoðveggja (utan Norðurhúss)	500	m ²	1.200	600.000		600.000	
			Heild	4.870.000	3.740.000	630.000	500.000
Niðurstöður kostnaðaráætlunar fyrir Lóð				Samtals	1-2 ár	3-4 ár	5 ár
				Heild	4.870.000	3.740.000	630.000
				Hönnun og ýmislegt ótalið 15%	730.500	561.000	94.500
				Eftirlit 8%	448.040	344.080	57.960
Áætluð heildargreiðsla með VSK kr.				6.048.540	4.645.080	782.460	621.000
Allar kostnaðartölur í töflunni hér að ofan eru með 25,5 % VSK							