

# Ástandsskýrsla

Félagsheimilið Þórsver  
Langanesveur 16 – 16a  
Eig. Langanesbyggð



Verk nr. 0414a  
Dags. Apríl 2014



**FAGLAUSN**

RÁÐGJÖF - HÖNNUN - ÁÆTLANIR - VERKEFNASTJÓRNUN

Langanesbyggð

Fjarðarvegi 3  
680 Þórshöfn

## Ástandsmat:

Félagsheimilið Þórsver  
Apríl 2014



### Efni:

Ástandsmat, Félagsheimilið Þórsver og tónlistarskóli

### Staðsetning:

Langanesvegur 16 og 16a, 680 Þórshöfn

### Eigendur / Umboðsmaður:

Langanesbyggð

### Unnið af:

Faglausn ehf. Almar Eggertsson, byggingarfræðingur

### Verkbeiðni:

Ólafur Steinarsson

### Tengiliður:

Ólafur Steinarsson

### Heimildir:

Sjónrænt mat / myndir.  
Teikningar afhentar af byggingarfulltrúa Þingeyjarsýslu.  
Fasteignamat ríkisins.  
Ábendingar tengiliðs og starfsfólks.



---

## Efnisyfirlit.

Ástandsskýrsla .....	3
1 Almenn: .....	3
2 Uppbygging skýrslu: .....	3
3 Lýsing byggingahluta: .....	4
3.1 Lóð: .....	4
3.1.1 Ræktuð svæði: .....	4
3.1.2 Plön: .....	5
3.1.3 Stéttir / stígar .....	5
3.1.4 Aðgengi: .....	6
3.1.5 Jarðvatnslögn: .....	7
3.2 Lýsing byggingarhluta- að utan: .....	7
3.2.1 Veggir / klæðningar: .....	7
3.2.2 Gluggar / hurðar: .....	8
3.2.3 Þak / þakkantar o.fl. ....	9
3.2.4 Þakrými .....	9
3.3 Lýsing byggingarhluta- að innan .....	11
3.3.1 Forstofa- Aðalinngangur: .....	11
3.3.2 Salur: .....	12
3.3.3 Eldhús: .....	16
3.3.4 Inngangur og rými 2. hæð. ....	17
3.3.5 Kjallari: .....	19
3.3.6 Neysluvatn / Hitun: .....	21
3.3.7 Frárennsli: .....	22
3.3.8 Rafmagn: .....	23
3.3.9 Loftræsting: .....	23
3.3.10 Hollustuhættir .....	24
4 Samantekt: .....	24
4.1 Forgangsröðun verka: .....	24
Kostnaðaráætlun- Safnblað .....	
Kostnaðaráætlun- Sundurliðuð .....	
Teikningar afhentar frá byggingarfulltrúa .....	
Þjóðskrá Íslands- Heimildir .....	

---

## Ástandsskýrsla

### 1 Almenn:



Langanesvegur 16 og 16a, félagsheimilið Þórsver og tónlistarskóli er byggt úr steini árið 1955. Birt stærð beggja eigna er 465 m<sup>2</sup> skv. Þjóðskrá Íslands. Eignin á 1060 m<sup>2</sup> viðskipta- og þjónustulóð. Byggt var við húsið 1989 74,7 m<sup>2</sup> bygging, kjallari og hæð. Tónlistarskóli er til húsa í viðbyggingu.

Aðalinngangur er til vesturs en þar er komið inn í forstofu / forsal þar sem eru snyrtingar, miðasala o.fl. Gengið er inn í sal og veitingasal úr forstofu. Eldhús er inn af veitingasal. Annar inngangur er á vesturhlið þar sem komið er inn í litla forstofu. Úr forstofu er gengið á 2. hæð og í eldhús. Á 2. hæð er stjórnherbergi fyrir sýningar og kaffistofa. Einnig er lítil snyrting.

Í austurenda sals er uppbyggt svið. Gengið er niður í kjallara sem er undir sviði og tónlistarskóla. Í kjallara eru nokkur rými austan við gang. Í norðurenda gangs er miðstöðvarrymi. Loftræsting er í kjallara.

Sérinngangur er í tónlistarskóla, gengið inn að vestan í viðbyggingu. Tónlistarskóli skiptist í tvær kennslustofur og opið rými. Lítið eldhús er í opnu rými ásamt snyrtingu.

### 2 Uppbygging skýrslu:

Skýrsla er byggð upp á þann hátt að eign er skipt niður í byggingarhluta. Hverjum hluta er lýst, þ.e. ástandi hans og hver viðhaldsþörfin er. Þessum lýsingum fylgja gjarnan myndir til að betra sé að átta sig á um hvað er fjallað hverju sinni.

Síðast er svo tekin saman kostnaður / heildarkostnaðaráætlun þar sem hægt er að fá yfirsýn yfir kostnað. Kostnaðaráætlun er byggð upp í sömu röð og skýrslan og eru liðir undir sömu númerum. Þannig er liður 1.0 í skýrslu númer 1.0 í kostnaðaráætlun.

---

## 3 Lýsing byggingarluta:

### 3.1 Lóð:



Lóð nær yfir öll svæði utanhúss.

Aðkoma að Þórsveri er til vesturs eða við Langanesveg; eru þar hellulagðar stéttir og aðgengi gott að inngangi.

Ekið er inn á malbikað bílastæði til norðurs, en það er einnig aðkoma að Íþróttamiðstöð og skóla. Bílastæði eru fremur lítil eða fyrir fáa bíla. Milliálma (norður) er óræktað svæði.

Lóð að austanverðu er þakin grasi en er ójöfn og í stöllum.

Lóð til suðurs er að mestu eða öllu leyti ófrágengið malarplan og graseyjur

Lóð er frágengin til vesturs og við bílastæði í norður; aðrir hlutar lóðar eru í órækt.

#### 3.1.1 Ræktuð svæði:

Ræktuð svæði eru skilgreind sem svæði sem hafa verið ræktuð á einhvern sérstakan hátt s.s. beð, runnar, graseyjur o.fl.

Lóðin er að mestu leyti í órækt eða ófrágengin. Lóð er gróin til austurs þ.e. grösótt, en mikil órækt. Sunnan við hús er bílastæði og graseyjur. Plan er holótt og ójafnt og órækt er í graseyjum s.s. ójafnir kantar.

Til ræktaðra svæða teljast því beð, runnar og gras til vesturs en sá hluti hefur verið tekin í gegn.

Hvað aðra hluta lóðar varðar þarf að hafa jarðvegsskipti, gera plön, stíga eða rækta svæði.

---

**Sundurliðun kostnaðarmats:**

Hanna lóð.  
Uppgröftur og brottflutningur á efni.  
Fyllingar, grófjöfnun lóðar.  
Þökulagning.  
Runnar, beð o.fl.

**3.1.2 Plön:**

Malbikuð plön eru norðan við hús, sameiginleg með skóla og íþróttamiðstöð. Bílastæði þar eru fyrir takmarkaðan fjölda bíla, eða fyrir u.þ.b. 15 bíla. Önnur bílastæði eru fyrir sunnan hús en þar er yfirborð ófrágengið og aðkoma að húsi því mun verri.

Lagt er til að plön verði hönnuð samhliða ræktuðum svæðum og að plön sunnan við verði malbikuð.

**Sundurliðun kostnaðarmats:**

Uppgröftur.  
Fyllingar og þjöppun.  
Yfirborð, malbik.

**3.1.3 Stéttir / stígar**

Stéttir og stígar eru við vestur- og norður-hlið. Stígar liggja frá bílastæðum og að inngangi við tónlistarskóla, aðalinngang og inngang að eldhúsi. Tenging er á milli gangstéttar og stíga við hús.

Í tengslum við hönnun á lóð og gerð ræktaðra svæða sem og bílastæðum þarf að gera fleiri stíga s.s. frá bílastæði í suður og laga aðgengi að inngangi, suður.

**Sundurliðun kostnaðarmats:**

Stígar að inngangi, suður (í tengslum við bílaplan).  
Tenging stíga vestur og suður.



### 3.1.4 Aðgengi:

Aðgengismál eru ágæt hvað varðar aðgengi fatlaðra, inn og út um aðalinngang en þar hefur verið settur góður rampur, tengdur við stíg frá bílastæði.

Rampur við tónlistarskóla er brattur og ekki skv. gildandi lögum og reglum í dag. Telja má frekar ólíklegt að maður / kona bundin í hjólastól komist óstudd upp rampinn.

Við neyðarútgang frá sal (suður) er aðgengi fatlaðra mjög lélegt og þröngt. Ólíklegt er að maður / kona í hjólastól komist þar út án hjálpar. Fyrir utan eru tvö þrep niður á malarplan og kemst fólk ekki óstutt þar niður.



### Sundurliðun kostnaðarmats:

- Brjóta niður tröppur og ramp við tónlistarskóla
- Byggja upp nýjan ramp og tröppur við tónlistarskóla (steypa).
- Setja nýja neyðarhurð frá sal (e.t.v. beint út úr sal).
- Rampur við neyðarútgang frá sal (suður).





### 3.1.5 Jarðvatnslögn:

Ekki er gert ráð fyrir að sett hafi verið jarðvatnslögn við hús. Fyllt er að húsi með lífrænum jarðveg, mold o.þ.h.

Vatn hefur greiðan aðgang að og inn í vegg húsins og er þetta umtalsvert magn þar sem regnvatni er ekki veitt í jarðvatnslögn. Skapar þetta mikla kuldabré jafnvel raka og myndun myglu að innanverðu.

Grafa þarf frá húsi 1 m niður fyrir endanlegt jarðlag, setja jarðvatnslögn og einangra sökkla. Framkvæmdir skulu taka mið af hönnun lóðar.



#### Sundurliðun kostnaðarmats:

- Uppgröftur frá sökklum.
- Jarðvatnslögn.
- Einangrun og takkadúkur á sökkla.
- Fyllingar.

### 3.2 Lýsing byggingarluta – að utan:

#### 3.2.1 Veggir / klæðningar:

Húsið er byggt í tveimur hlutum skv. Þjóðskrá Íslands. Veggir eru steyptir, múraðir og málaðir að utan. Fyrri hluti er byggður 1955 og sá síðari 1989. Að innan eru veggir einangraðir og klæddir, múrklæðning og léttar klæðningar.

Veggir eru mjög illa farnir að utanverðu, sprungnir, málning flögnuð af og veggir fyrir vikið mjög rakir. Leiðir þetta af sér rakapéttingu á innanverðum veggjum og eru slæm dæmi þess í kjallara (austur). Mesta ánið veggja er yfir vetur þegar frost / þíður geta verið yfir 80 skipti. Þegar vatn kemst inn í vegg frýs það og veldur enn frekar skemmdum. Í hvert skipti sem það gerist missir veggurinn burðarhæfni sína með ótilgreindum afleiðingum.







Ekki er talið að komist verði fyrir vandann nema með því að einangra vegg að utan og klæða. Það mun þurrka upp vegg húsins og þannig auka líftíma þess.

Í kostnaðarmati verður gert ráð fyrir einangrun og múrklæðningu. Þetta er einungis gert til að fá mynd af kostnaði og að halda sama útliti að utan. Bent er á að fleiri kostir eru í klæðningum og er eindregið mælt með loftræstri klæðningu.

**Sundurliðun kostnaðarmats:**

Einangrun + múrklæðning.  
Málning, grunnur + 3 umferðir.



**3.2.2 Gluggar / hurðar:**

Í húsinu eru timburgluggar, upphaflegir í sal, austur og suður, aðrir gluggar eru u.þ.b. 25 ára. Gler er víðast hvar ónýtt og er stirðleiki í opnanlegum fögum, t.d. í sal þar sem opunarbúnaður virkar ekki.

Í ljósi þess hve gluggar eru gamlir og að gler er ónýtt er skynsamlegast að setja nýja glugga í húsið, þó skal tekið fram að núverandi gluggar eru vel nothæfir og er þá átt við að ekki er mikill fúi í timbri. Er þetta niðurstaðan í ljósi þess að einangra og klæða þarf húsið og liggur því beinast við að gengið verði frá nýjum gluggum og hurðum um leið.



Í sundurliðun kostnaðarmats verður gengið út frá ofangreindu en jafnframt tekið fram að lækka má kostnað við glugga með því að lagfæra þá sem fyrir eru.

**Sundurliðun kostnaðarmats:**

Rífa úr núverandi glugga og hurðar.  
Setja í nýja glugga, PVC.  
Setja í nýjar hurðar (aðal).  
Setja í nýjar hurðar, aðrar.



### 3.2.3 Þak / þakkantar o.fl.

Sett hefur verið nýtt þakjárn á húsið og þá um leið þakkantur uppbyggður að nýju. Búið er að klæða að framan og setja rennur. Eftir er að rífa neðan úr þakkanti, klæða og laga grind. Einnig á eftir að setja niðurföll.



#### Sundurliðun kostnaðarmats:

- Rífa neðan úr þakkanti.
- Lagfæra grind og klæða að neðan.
- Niðurföll 70mm ál (efni til).
- Málning, grunnur + 2 umferðir.



### 3.2.4 Þakrými / Þakviðir

Við skoðun var farið upp á eitt þakrými (vestur fyrir ofan kaffistofu). Þakviðir eru að sjá í góðu lagi og engin ummerki um raka. Einangrun hefur dælt / sprautað inn á þakrými og er ekki að sjá neina öndun / loftræstingu inn á rými. Ekki var unnt að skoða fleiri rými en að sögn Kristjáns Úlfarssonar voru engin ummerki um rakaskemmdir í þakklæðningu þegar skipt var um þakjárn á húsinu.



Bent er sérstaklega á að ekki er vitað um ástand þakviða þar sem lekið hefur í sal skv. Lið 3.3.2



Má þó benda á að mikil áhætta fylgir því að dæla einangrun á þakrými, en við það lokast oftast fyrir þá litlu loftræstingu sem er til staðar. Eins og sjá má á mynd er einangrun dælt undir súð þannig að hafi verið rifa við vegglægju, að þá er hún lokuð nú.

Þetta er metið svo að skoða þurfi þakrými sérstaklega áður en hús verður klætt að utan með tilliti til loftræstingar, en koma þarf loftræstingu við áður en hús er klætt að utan.



**Sundurliðun kostnaðarmats:**

Borað fyrir öndunarrörum  $\varnothing = 32\text{mm}$  á öll þakrými c/c 450mm.



### 3.3 Lýsing byggingarluta – að innan

#### 3.3.1 Forstofa- Aðalinngangur:



Forstofa skiptist í anddyri, sal, snyrtingar, fatahengi og miðasölur. Í annars litlu anddyri er miðasala, lítið rými t.v. þegar gengið er inn. Þegar komið er inn úr anddyri er komið inn í forstofu, c.a. 30 m<sup>2</sup> salur. Þaðan er gengið inn á snyrtingar og fathengi, en þar er einnig lítið miðasölurými og eru því tvö miðasölurými í forstofu hússins. Veggir eru múraðir á 40 mm korkeinangrun. Neðri hluta veggja er klæddur með lökkuðum panil, gólf eru flísalögð en efri hluti veggja og loft er málaður steinn. Innihurðir eru plastlagðar í spónlögðum körmum, u.þ.b. 25 ára. Nokkuð sér á hurðum, m.a. brotið úr plasti.

#### Snyrtingar:

Snyrtingar eru tvær, karla og kvenna. Snyrtingar hafa verið endurbættar nýlega og líta því ágætlega út. Ekki er aðgengi fyrir fatlaða á snyrtingar en þannig þarf það að vera á báðar snyrtingar eða sér snyrting fyrir fatlaða. Að sögn umsjónarmanns eru engin vandamál / bilanir á snyrtingum. Lagt er til að gerð verði sérsnyrting fyrir fatlaða, hurðargöt breikkuð á núverandi snyrtingum og settar nýjar innihurðir.

### Miðasala / fatahengi:

Aðgengi að fatahengi er ekki fyrir hjólastóla þar sem hurðarbreidd er ekki nóg og einnig er hengið óaðgengilegt og þröngt. Gera þarf breytingar við fatahengi þannig að fatlaðir geti haft greiðan aðgang að því.



### Sundurliðun kostnaðarmats:

Brjóta upp flísar og setja nýjar vegna breytinga við fatahengi og snyrtingar.

Breikka hurðargöt við snyrtingar.

Taka niður veggvið fatahengi, breyta fatahengi m.t.t. fatlaðra.

Nýir veggir við fataherbergi og snyrtingu fatlaðra.

Gera snyrtingu fyrir fatlaða (innréttingar, heild).

Málning, veggir og loft.

Nýjar innihurðir.

### 3.3.2 Salur:

Salur snýr austur / vestur og er gengið inn í sal að vestan úr forstofu. Til að komast í sal er gengið niður eitt þrep, hvort sem gengið er niður frá veitingasal eða úr forstofu.

Gólf eru parketlögð, sennilega með gegnheilu beykiparketi. Parket er lagt á timburgrind. Veggir eru með sama hætti og í forstofu, þ.e. málaður steinn en klætt með furupanil að neðan. Loft eru klædd með léttum klæðningum en út við veggir er byggt utanum loftræstistokka, þannig að kverk er bogadregin. Láréttur flötur er þar fyrir neðan, klæddur með lökkuðum viðarþiljum. Í loft er innfelld lýsing.



Í norðaustur-horni hefur lekið og eru þar greinilegar rakaskemmdir. Ekki hefur lekið eftir að skipt var um þakjárn.

Skoða þarf þakviði sérstaklega þegar lárétt loft verður rifið.



Gluggar eru upphaflegir, aflangir með opnanlegu fagi efst. Sett hefur verið upp kerfi til að opna glugga frá gólfi. Vegna aldurs á gluggum og hönnunar á kerfi virkar þetta ekki sem skyldi.

Lagt er til í lið 3.2.2 að skipt verði um glugga.



Lýsing er innbyggð í loft og niðurtekin loft, fyrir neðan loftstokka við útveggi. Lýsing á svið eru kastarar sem settir hafa verið á slá sem fest er á milli útveggja og er skjávarpa festing einnig útbúin á sama hátt. Lýsing er gömul og komin til ára sinna. Gert verður ráð fyrir lýsingu undir lið nr. 3.3.8

Lagt er til að lýsingarmál verði tekin til skoðunar og endurnýjuð ásamt endurnýjun á stjórnherbergi sem fjallað verður um seinna. Til að koma fyrir lýsingu í sal er lagt til að niðurtekin loft verði rifin og byggð að nýju úr gipsi. Við það gefst einnig tækifæri til að viðhalda og endurbæta loftræstikerfi sem og skoða og gera ráðstafanir ef þurfa þykir vegna þaks.

Veggir eru sem áður segir málaður steinn, klæddir að neðan með furupanil. Veggj þarf að mála að nýju og er lagt til að panill verði málaður í lit til að stækka sal.



Gólf hefur verið slípað og lakkað og líftími þess þannig lengdur um nokkur ár, hægt er að slípa gólf aftur ef sprungur og gliðnun verður ekki of mikil.

Hæðarmismun milli gólfa þarf að laga með ramp frá forstofu.



#### Veitingasalur:

Sama lýsing gildir um veitingasal og sal að undanskildu loftinu en í veitingasal er loft málaður steinn. Gólf hefur verið slípað og lakkað í veitingasal. Veggur aðskilur veitingasal og sal. Í vegg er lúga og hurð sem hvoru tveggja er lokað með gormahurð. Mikið sér á gormahurð og lúgu. Lagt er til að sett verði ný lúga eða veggur opnaður þannig að salir verði sem einn.



#### Svið:

Svið er staðsett í austurenda sals. Svið er byggt úr timbri, gólf teppalagt og veggir málaðir, timbur og steinn. Neyðarútgangur er úr austurenda á sal. Gengið er í litla forstofu og þaðan út. Þetta er mjög þröngt og erfitt að athafna sig á hjólastól. Þegar komið er út taka við þrep niður á malarplan. Svið þarf að laga þannig að setja þarf nýtt gólfefni og mála vegg / loft.





Á sviði er rafmagnstafla og hljóðstjórnun / mixer. Koma þarf allri stjórnun í stjórnherbergi s.s. mixer. Gert verður ráð fyrir því undir lið nr. 3.3.8



Mest aðkallandi eru gluggar, aðgengi að sal þ.e. hæðarmismunur á gólfum, aðgengi að flóttaleið. Laga þarf skemmdir í lofti og skipta um lýsingu. Lagt er til að tréverk verði málað til að salur virki **stærri og**

**Sundurliðun kostnaðarmats:**

Rif á niðurteknum loftum í sal.

Taka niður hurð og lúgu milli sala.

Ný lúga.

Ný flekahurð.

Mála panil (lit).

Málning, múraðir veggir / loft. Salir og svið.

Skábraut / aðgengi að sal.





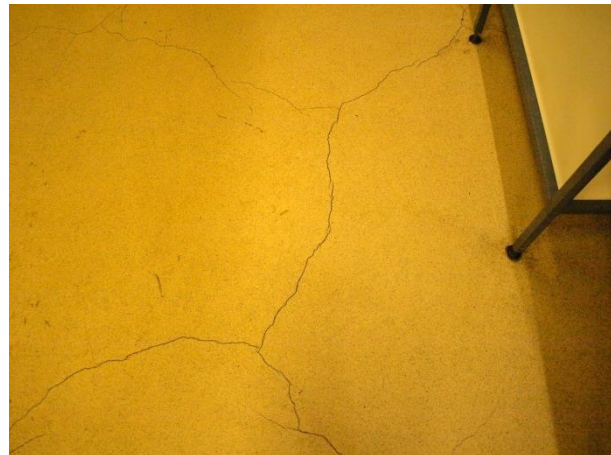
### 3.3.3 Eldhús:

Eldhús er ágætlega innréttað og tækjum búið, einnig er rými þar gott. Gólf eru steypt með epoxy efni. Miklar sprungur eru á gólfum sem þýðir að fita og annar skítur fer í þær. Ástæða sprungumyndunar er ókunn. Útbúin hefur verið háfur fyrir ofan eldunaraðstöðu. Háfur er kassi sem smíðaður hefur verið og klæddur með stáli þannig að gufur fari þar upp. Í kassa er ein vífta / blásari sem tekur loft út á einum stað. Setja þarf háf með síum og jöfnu sögi. Vaskar og annað er viðkemur helbrigðiseftirliti virðist vera í lagi. Vinnuborð / bekkir eru plastlagðir. Veggir og loft er málaður steinn. Gera þarf við skemmdir og mála að nýju.



Hvað varðar sprungur í gólfi, að þá bendir flest til að þær hafi komið skyndilega, en líklega hefur verið lagt í gólf 40-70 mm sandsteypa sem svo hefur sprungið af einhverjum ástæðum sem ekki verða taldar upp hér.

Þörf er á að hreinsa epoxy lag af við allar sprungur og setja fyllingarefni í sprungur. Slípa þarf gólf og setja nýtt epoxy efni.



Fráveitumál eru ekki í lagi. Affalslögn kemur úr vegg fyrir ofan jörð og þaðan er það tengt í brunn. Ekki er nein fitugildra áður en affall fer í fráveitukerfi bæjarins. Setja þarf fitugildru / brunn í gólf, tengt við brunn sem komið verður fyrir úti. Stærð fitugildru skal miðast við stærð eldhúss / fjölda gesta.



Rafmagnstafla er í eldhúsi og eru stokkar opnir þar við og kaplar hanga þar út. Greinilega er einhver vinna þar sem á eftir að klára. Laga þarf rafmagn og háf eins og nefnt er hér að ofan.

Gert verður ráð fyrir lagfæringum á rafmagni undir lið. 3.3.8



#### Sundurliðun kostnaðarmats:

- Brjóta upp gólf v. fitugildra / brunnur.
- Setja brunn í gólf, tengdan útfyrir vegg, neðan við plan úti.
- Fitugildra úti.
- Slípa yfirborð á gólfi.
- Gera við sprungur, fylliefni.
- Epoxy efni á gólf.
- Háfur við ofn og eldavélar.
- Málning, veggir og loft.
- Innihurðir.

#### 3.3.4 Inngangur og rými 2. hæð.

Gengið er inn í forstofu / stigagang að vestan, aðkoma að utan er um steyptar, brattar tröppur. Þegar komið er inn tekur við lítil forstofa og stigagangur upp á 2. hæð. Á gólfum er epoxy efni en línólíum gólfdukur á stiga, veggir og loft er málaður steinn.





Þegar komið er upp á 2. hæð eru tvö rými, stjórnstöð fyrir svið og kaffistofa.



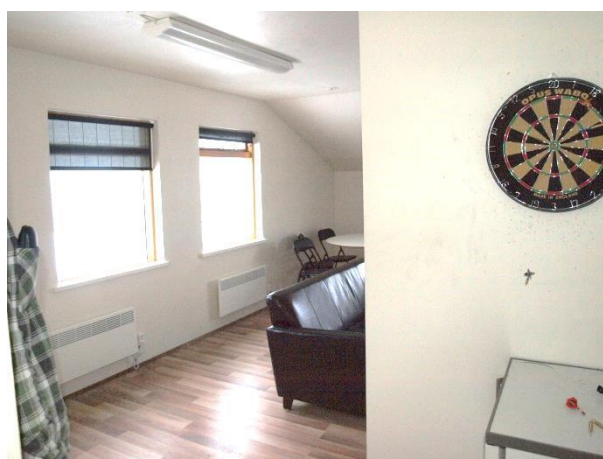
#### Stjórnstöð:

Mikil óreiða og rými þjónar ekki þeim tilgangi sem því er ætlað. Taka þarf rými í gegn, vegg, loft og gólf. Koma þarf fyrir þeim búnaði sem til þarf til að stjórna lýsingu o.þ.h.



#### Kaffistofa:

Á kaffistofu er lítil eldhúsinnrétting og snyrting. Á gólfum er plastparket, veggir og loft er málað. ástand er ágætt en kaffistofa hefur verið tekin í gegn fyrir ekki fyrir svo löngu. Innihurðar eru gamlar fulninga hurðir á hæðinni og eru því metnar ónýtar.





Snyrting er sennilega upphafleg og er sturta ónothæf. Snyrtingu þarf að taka í gegn A-Ö.

**Sundurliðun kostnaðarmats:.**

- Mála veggi og loft, heild 1. og 2. hæð.
- Stjórnstöð, Veggir loft og gólf (heild).
- Stjórnstöð, stjórnþúnaður (heild).
- Snyrting (heild).
- Innihurðir.

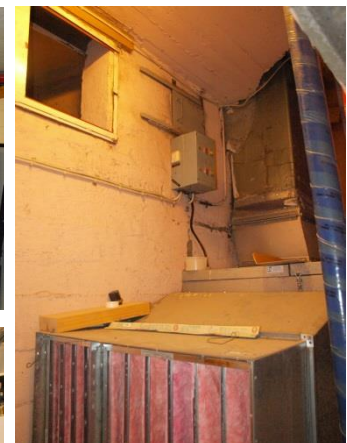


**3.3.5 Kjallari:**

Gengið er niður í kjallara að austan, sunnan við svið. Gangur liggur eftir kjallara og eru rými austan við gang og í norðurenda. Gólf eru máluð og veggir / loft. Útveggur snýr samsíða gang sem er þá austur veggur í rýmum austan við gang.



Í kjallara er inntak rafmagns (aðaltöflur), inntak vatns en þar er einnig blásararými fyrir loftræstingu hússins.



Kjallararými eru einnig notuð fyrir

leikfélag, smink,



búningageymsla o. fl. Í þessum rýmum eru aflagðar sturtur, mishæðir eru í gólfum þar sem sturtur voru. Innihurðir eru gamlar, sennilega upphaflegar fulningar.



Mikill raki kemur að utan og inn í vegg og er einangrun (korkur) farinn að losna frá vegg með þeim afleiðingum að stór stykki vantar í vegg. Hreinsa þarf múr og kork af útveggjum (þarf að gerast eftir að gengið hefur verið frá að utan). Veggi þarf að pússa og mála að lokinni hreinsun. Steypa þarf í mishæðir á gólfum. Setja þarf nýjar innihurðar. Veggi og loft þarf að mála, einnig þarf að mála gólf.



Tveir inngangar eru í kjallara, niður áðurnefndar tröppur og að utan, gengið niður tröppur við inngang tónlistarskóla.



#### Sundurliðun kostnaðarmats:

- Hreinsa múr og kork af útveggjum.
- Pússa / múra útveggi.
- Steypa í niðurtekin gólf.
- Mála veggi og loft.
- Mála gólf (epoxy).
- Innihurðir.



### 3.3.6 Neysluvatn / Hitun:

Húshitun fer að mestu fram með hituðu lofti gegnum loftræstikerfi hússins, einnig eru ofnar, bæði vatns og rafmagns. Var loft hitað þannig upp að undir senu eru hitaelement sem hituð voru upp með næturhituðu vatni.



Vatn er hitað með varmaskipti og keyrt inn á næturkút sem er staðsettur í kjallarárými, norður. Kerfi er gamalt og heldur kútur vatni u.þ.b. 60-70° heitu. Heitt vatn getur verið allt að 10 mín að berast í krana í eldhúsi. Kerfi var ekki skoðað öðruvísi en að talað var við umsjónarmann. Ljóst er að einhverjar umfangsmiklar breytingar þurfa að verða á hitun vatns.



Vegna aldurs á kerfi hafa ekki verið gerðar breytingar á því og liggur í rauninni ekkert annað fyrir en að setja nýtt kerfi, þá er átt við hitun á vatni. Kemur vel til greina varmadæla og að skipta húsinu í tvö kerfi.

#### Sundurliðun kostnaðarmats:

Hönnun á hitunarkerfi. E.t.v. Varmadæla  
Endurnýjun á húshitun og neysluvatnskerfi við stofna.



### 3.3.7 Frárennsli:

Lítið er vitað um frárennismál og er frárennsli heldur ekki skoðað sérstaklega. Þó skal það tekið sérstaklega fram að frárennsli er komið til ára sinna.

Við skoðun kom í ljós að niðurfall við inngang í kjallara er stíflað og einnig er frárennsli frá eldhúsi tekið út úr vegg fyrir jörð u.þ.b. 30 cm og stendur brunnur 60 cm upp úr jörð.



Engar jarðvatnslagnir eru kringum hús og hefur regnvatni af þaki verið veitt niður á lóð. Ekki er fitugildra vegna frárennslis frá eldhúsi en greint er frá því undir lið nr. 3.3.5.

Fara þarf yfir fráveitumál samhliða framkvæmdum vegna jarðvegslagna og leggja skal nýtt að brunnum.

#### Sundurliðun kostnaðarmats:

- Gröftur vegna endurnýjunar fráveitulagna.
- Nýjar fráveitulagnir PVC 110 mm.
- Tengingar við brunna og stúta í sökkli.
- Fyllingar.



### 3.3.8 Rafmagn:

Rafmagn var ekki sérstaklega skoðað, annað en að skoða töflur, tengingar, lampa og tæki sjónrænt. Vegna aldurs, viðhalds á húsi og búnaði er það nokkuð ljóst að framundan er nokkuð viðhald á rafmagni, s.s. vinna við stjórnstöð og svið, lýsing í sal, forstofu og veitingasal. o.fl.



#### Sundurliðun kostnaðarmats:

Í dráttur, tenglar og rofar.

Lampar og tæki.

Smáspenna.

Tekið skal fram að sundurliðun kostnaðarmats gildir fyrir alla liði hér að ofan.

### 3.3.9 Loftræsting:

Loftræsting er að mestu upphafleg, u.þ.b. 40 ára gömul. Húshitun fer að stórum hluta fram með loftræstingu. Undir sviði eru hitaelement og er loft úr sal dregið þar inn (undir svið), þaðan fer loft niður í kjallara í tréstock (efst í vinstra horni á mynd) þar sem blásari er staðsettur í lítilli kompu. Lofti er þaðan blásið um lofstokka og kemur það inn í sal upp við loft. Þannig er sama loftinu hringrás að inni.



Við þessa hringrás á lofti safnast saman mikið af óhreinindum s.s. ló.

Gera þarf breytingar á loftræstingu þannig að ferskt loft sé tekið að utan, það hitað upp og síðan blásið inn. Þetta útheimtir hönnun á kerfi og uppsetningu á búnaði. Hversu mikillar endurnýjunar er þörf er ekki vitað á þessu stigi.



#### Sundurliðun kostnaðarmats:

Heildarhönnun á kerfi.

Uppsetning á búnaði.





### 3.3.10 Hollustuhættir

Miklar skemmdir á ysta hjúp hússins gerir það að verkum að mikill raki er í útveggjum og þar af leiðir að viðá skilyrði fyrir óæskilega sveppi og myglu. Gluggar og gler er upphaflegt og það sem skipt hefur verið um er c.a. 25 ára. Þeir hafa lítið sem ekkert einangrunargildi, eru miklar kuldabryr. Við þessi skilyrði sem lýst er á veggjum og gluggum myndast rakt, kalt loft við byggingarhlutana. Við skoðun varð vart við myglu / rakabletti sem rekja má til ofangreindra ástæðna.

Við skoðun kom einnig í ljós að loftræsting hússins myndar hringrás á lofti þannig að sama loftið hringsólar að mestu leyti í sal. Þetta getur haft í för með sér sýkingar og smit milli fólks.

Í eldhúsi er háfur / vifta yfir eldavélum. Engar fitusíur eru og myndast því ákjósanlegt hýbýli fyrir flugur að verpa í. Einnig eru gólf sprungin og er ekki hægt að þrifa það sem fer niður í sprungur. Þá er heldur engin fitugildra / brunnur í eldhúsi.

Það er áréttað hér að ofangreind atriði verði lagfærð s.k.v. skýrslu þessari, en þau er að finna á öðrum stöðum.

## 4 Samantekt:

Það er alltaf einstaklingsbundið hvernig ástand byggingahluta er metið. Að mínu mati er almennt ástand á Þórsveri ekki gott og skapast það fyrst og fremst af litlu viðhaldi. Það sem hinsvegar hefur verið gert markast af því að ódýrar leiðir hafa verið farnar og má þar nefna hitaelement undir sviði sem sett voru fyrir u.þ.b. 40 árum. Voru þá sett notuð element. Hér er ekki átt við að það sem gert hefur sé illa gert og til lítills heldur þvert á móti. Aðalmálið er að allt of lítið viðhald hefur verið. Setja hefði átt fyrir löngu síðan jarðvatnslögn að húsi og í það minnsta þegar hellulagt við aðalinngang. Það er mat mitt að húsið standi á ákveðnum tímamótum þar sem þarf hreinlega að taka ákvörðun um hvort halda skuli upp á húsið eða það fjarlæggt, því ekkert annað liggur fyrir en að húsið mun að endingu ekki þola meiri veðurnið.

### 4.1 Forgangsröðun verka:

Ég mun ekki fara náð út í forgangsröðun einstakra verka, en mun stikla á því helsta.

1. Grafa frá húsi, einangra sökkla og leggja jarðvatnslögn (um leið að laga fráveitulagnir í jörðu).
2. Einangra vegg og setja klæðningu, múr eða loftræsta klæðningu (tengja niðurföll).
  - a. Koma skal fyrir öndun þar sem við á.
3. Klára þakkanta.
4. Að innan er það ekki svo áriðandi í hvaða röð verkin verða unnin og er því hægt að raða þeim verkþáttum niður eftir kostnaði. Þó skal bent á ákveðna þætti sem æskilegt er að vinna sem fyrst.
  - a. Loftræsting.
  - b. Hitun á vatni / húshitun.



# Safnblað

Staður / dags  
Húsavík, apríl  
2014

Verk:	0414
Eig / Umboðsm.	Langanesbyggð
Staðsetning:	
Staðsetning:	Félagsheimilið Þórsver

3.1.1	Ræktuð svæði	5.487.000 kr.
3.1.2	Plön	2.741.200 kr.
3.1.3	Stéttir / stígar	341.800 kr.
3.1.4	Aðgengi	1.920.000 kr.
3.1.5	Jarðvatnslögn	2.128.500 kr.
3.2.1	Veggir / klæðningar	12.090.300 kr.
3.2.2	Gluggar / hurðar	7.229.000 kr.
3.2.3	Þak / Þakkantar o.fl.	771.500 kr.
3.2.4	Þakrými	450.000 kr.
3.3.1	Forstofa- Aðalinngangur	2.976.424 kr.
3.3.2	Salur	1.550.040 kr.
3.3.3	Eldhús	2.144.140 kr.
3.3.4	Inngangur og rými 2. hæð	2.634.800 kr.
3.3.5	Kjallari	1.935.550 kr.
3.3.6	Neysluvatn / Hitun	5.969.000 kr.
3.3.7	Frárennsli	517.000 kr.
3.3.8	Rafmagn	4.973.400 kr.
3.3.9	Loftræsting	2.530.600 kr.
<b>Alls samantekin áætlaður kostnaður</b>		<b>58.390.254 kr.</b>

**FAGLAUSN**

RÁÐGJÖF - HÖNNUN - ÁÆTLANIR - VERKEFNASTJÓRNUN

**Kostnaðaráætlun**Staður / dags  
Húsavík, apríl 2014

Verk nr.

0414

Eig / Umboðsm.

Langanesbyggð

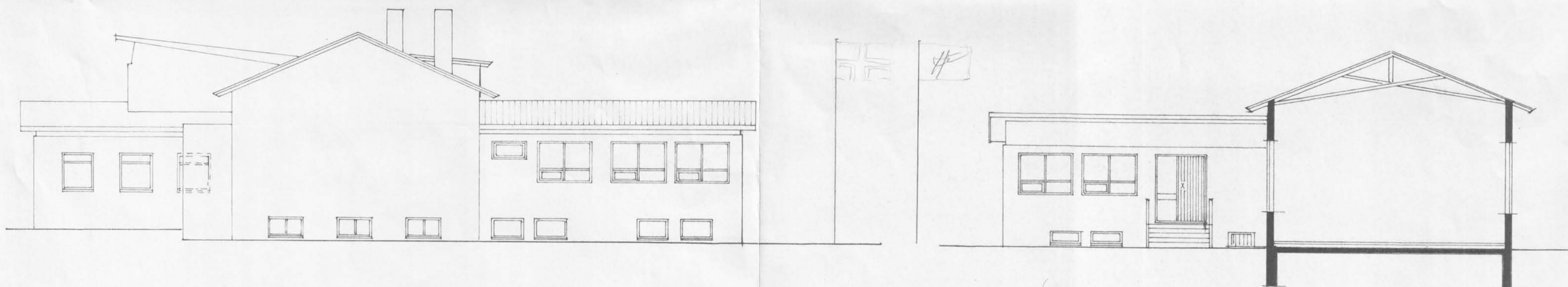
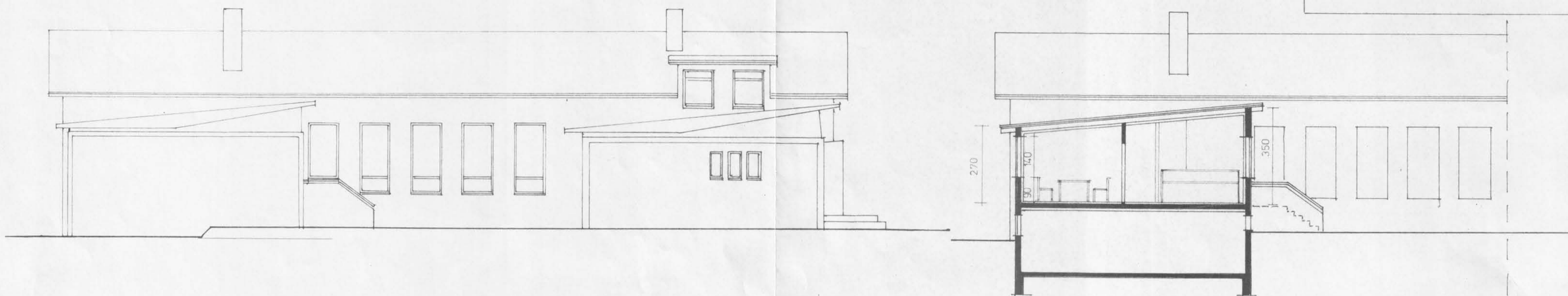
Verkheiti

Félagsheimilið Þörsver

Byggingarhluti	Eining			
	Eining	Magn	Verð	Samtalls.
<b>3.1.1 Ræktuð svæði</b>				
Hanna lóð	stk	1,0	650.000	650.000
Uppgröftur og brotflutningur á efni	m <sup>3</sup>	700,0	1.390	973.000
Fyllingar, grófjöfnun lóðar	m <sup>3</sup>	770,0	3.700	2.849.000
Þökulagning	m <sup>2</sup>	350,0	2.400	840.000
Runnar, beð o.fl.	m	50,0	3.500	175.000
<b>3.1.2 Plön</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.1.1</b>		<b>5.487.000</b>
Uppgröftur	m <sup>3</sup>	220,0	1.390	305.800
Fyllingar og þjöppun	m <sup>3</sup>	242,0	3.700	895.400
Yfirborð, malbik	m <sup>2</sup>	220,0	7.000	1.540.000
<b>3.1.3 Stéttir / stígar</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.1.2</b>		<b>2.741.200</b>
Stígar að inngangi, suður (í tengslum við bílplan).	m	20,0	12.090	241.800
Tenging stígar vestur og suður.	stk	2,0	50.000	100.000
<b>3.1.4 Aðgengi</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.1.3</b>		<b>341.800</b>
Brjóta niður tröppur og ramp við tónlistarskóla	stk	1,0	95.000	95.000
Byggja upp nýjan ramp og tröppur við tónlistarskóla (steypa).	stk	1,0	1.125.000	1.125.000
Setja nýja neyðarhurð frá sal (e.v.t. beint út úr sal).	stk	1,0	350.000	350.000
Rampur við neyðarútgang frá sal (suður).	stk	1,0	350.000	350.000
<b>3.1.5 Jarðvatnslögn</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.1.4</b>		<b>1.920.000</b>
Uppgröftur frá sökklum.	m <sup>3</sup>	150,0	1.390	208.500
Jarðvatnslögn	m	150,0	3.800	570.000
Einangrun og takkadúkur á sökklum.	m <sup>2</sup>	150,0	5.300	795.000
Fyllingar	m <sup>3</sup>	150,0	3.700	555.000
<b>3.2.1 Veggir / klæðningar</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.1.5</b>		<b>2.128.500</b>
Einangrun + múrklæðning (Brúttó m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>	573,0	18.500	10.600.500
Málning, grunnur + 3 umferðir	m <sup>2</sup>	573,0	2.600	1.489.800
<b>3.2.2 Gluggar / hurðar</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.2.1</b>		<b>12.090.300</b>
Rífa úr núverandi glugga og hurðar	stk	51,0	35.000	1.785.000
Setja í nýja glugga, PVC m.t. 7m / stk.	m	322,0	12.000	3.864.000
Setja í nýjar hurðar (aðal)	stk	2,0	400.000	800.000
Setja í nýjar hurðar, aðrar	stk	3,0	260.000	780.000
<b>3.2.3 Þak / Þakkantar o.fl.</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.2.2</b>		<b>7.229.000</b>
Rífa neðan úr þakkanti	m	125,0	1.500	187.500
Lagfæra grind og klæða að neðan (0,3m <sup>2</sup> / m)	m <sup>2</sup>	37,5	7.800	292.500
Niðurföll 70mm ál (efni til)	m	32,0	2.000	64.000
Málning, grunnur + 2 umferðir (0,7m <sup>2</sup> / m)	m <sup>2</sup>	87,5	2.600	227.500
<b>3.2.4 Þakrými</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.2.3</b>		<b>771.500</b>
Borað fyrir öndunarrörum Ø= 32mm á öll þakrými c/c 450mm	stk	300,0	1.500	450.000
<b>3.3.1 Forstofa- Aðalinngangur</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.2.4</b>		<b>450.000</b>
Brjóta upp flísar og setja nýjar vegna br. við fatahengi og snyrtingar	m <sup>2</sup>	54,0	3.000	162.000
Breikka hurðargöt við snyrtingar.	stk	2,0	15.000	30.000
Taka niður vegg við fatahengi, breyta fatahengi m.t.t. Fatlaðra	m <sup>2</sup>	15,0	7.000	105.000
Nýir veggir við fataherbergi og snyrtingu, fatlaðra	m <sup>2</sup>	15,0	14.000	210.000
Gera snyrtingu fyrir fatlaða (innréttingar, heild)	stk	1,0	1.500.000	1.500.000
Málning, Veggir og loft.	m <sup>2</sup>	205,0	1.900	389.424
Nýjar innihurðar	stk	5,0	116.000	580.000
<b>3.3.2 Salur</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.3.1</b>		<b>2.976.424</b>
Rif á niðurteknum loftum í sal.	m <sup>2</sup>	30,0	1.900	57.000
Taka niður hurð og lúgu milli sala	stk	1,0	9.000	9.000
Ný lúga	stk	1,0	50.000	50.000
Ný flekahurð (2 stk)	m <sup>2</sup>	8,0	80.000	640.000
Mála panil (lit)	m <sup>2</sup>	55,2	2.300	126.960
Málning, múraðir veggir / loft. Salir og svið.	m <sup>2</sup>	193,2	1.900	367.080
Skábraut / aðgengi að sal.	stk	1,0	300.000	300.000
<b>3.3.3 Eldhús</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.3.2</b>		<b>1.550.040</b>

Brjóta upp gólf v. fitugildra / brunnur.	m2	2,0	11.800	23.600
Setja brunn í gólf, tengdan útfyrir vegg, neðan við plan úti.	stk	1,0	65.000	65.000
Fitugildra úti.	stk	1,0	250.000	250.000
Slípa yfirborð á gólfi	m2	33,0	3.500	115.500
Gera við sprungur.fylliefni	m	60,0	500	30.000
Epoxy efni á gólf	m2	33,0	14.500	478.500
Háfur við ofn og eldavélar	stk	1,0	650.000	650.000
Málning, veggir og loft.	m2	96,6	1.900	183.540
Nýjar innihurðar	stk	3,0	116.000	348.000
<b>3.3.4 Inngangur og rými 2. hæð</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.3.3</b>	<b>2.144.140</b>	
Mála veggir og loft, heild 1. og 2. hæð	m2	72,0	1.900	136.800
Stjórnstöð, Veggir loft og gólf (heild)	stk	1,0	450.000	450.000
Stjórnstöð, stjórnbúnaður (heild)	stk	1,0	550.000	550.000
Snyrting (heild)	stk	1,0	1.150.000	1.150.000
Innihurðar	stk	3,0	116.000	348.000
<b>3.3.5 Kjallari</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.3.4</b>	<b>2.634.800</b>	
Hreinsa múr og kork af útveggjum	m2	40,0	2.500	100.000
Pússa / múra útveggi	m2	40,0	5.100	204.000
Steypa í niðurtekin gólf	m2	10,0	35.000	350.000
Mála veggir og loft	m2	314,5	1.900	597.550
Mála gólf (epxy)	m2	110,0	2.000	220.000
Innihurðar	stk	4,0	116.000	464.000
<b>3.3.6 Neysluvatn / Hitun</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.3.5</b>	<b>1.935.550</b>	
Hönnun á hitunarkerfi. Evt. Varmadæla	stk	1,0	750.000	750.000
Endurnýjun á húshitun og neysluvatnskerfi við stofna.	stk	614,0	8.500	5.219.000
<b>3.3.7 Frárennsli</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.3.6</b>	<b>5.969.000</b>	
Gröftur vegna endurnýjunar fráveitulagna	m3	50,0	1.390	69.500
Nýjar fráveitulagnir PVC 110mm	m	50,0	4.500	225.000
Tengingar við brunna og stúta í sökkli	stk	5,0	3.800	19.000
Fyllingar	m3	55,0	3.700	203.500
<b>3.3.8 Rafmagn</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.3.7</b>	<b>517.000</b>	
Í dráttur, tenglar og rofar	m2	614,0	3.400	2.087.600
Lampar og tæki	m2	614,0	3.500	2.149.000
Smáspenna	m2	614,0	1.200	736.800
<b>3.3.9 Loftræsting</b>	<b>Alls liður:</b>	<b>3.3.8</b>	<b>4.973.400</b>	
Heildarhönnun á kerfi	stk	1,0	750.000	750.000
Uppsetning á búnaði	m2	614,0	2.900	1.780.600
	<b>Alls liður:</b>	<b>3.3.9</b>	<b>2.530.600</b>	

00008389



FÉLAGSHEIMILIÐ ÞÓRSHÖFN		TÆKNIDJÓNUSTAN SF. VOPNAFIRÐI, NNR. 8959 - 1740 ÓMAR P. BJÖRGÚLFSOON	
HREPPSSKRIFSTOFUR ÚTLIT M 1:100		S 97- 31307 13.08 '89 BLAÐ 02	Verk Nr. 093
		<i>Ómar P. Björgúlfsson</i>	

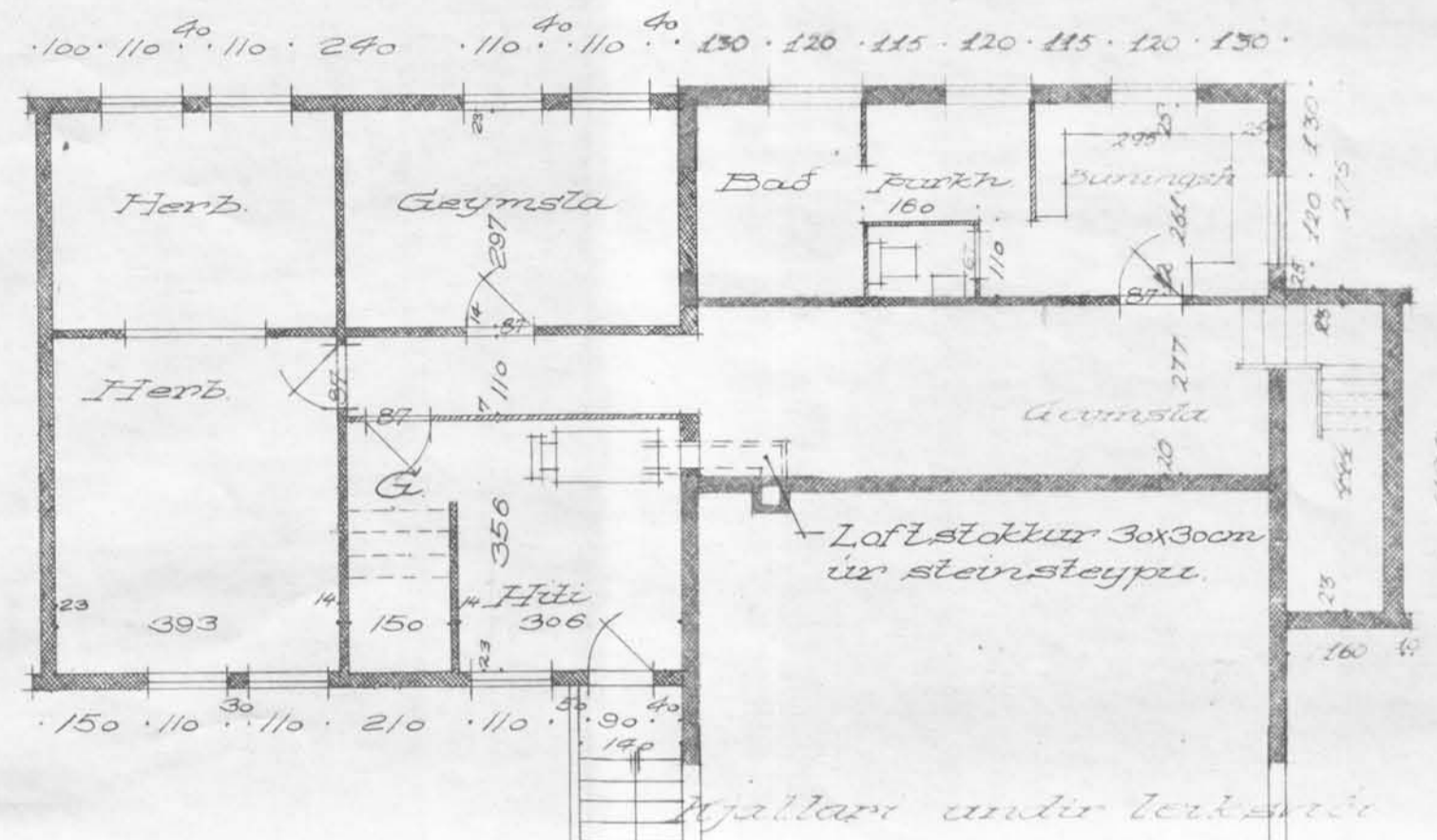
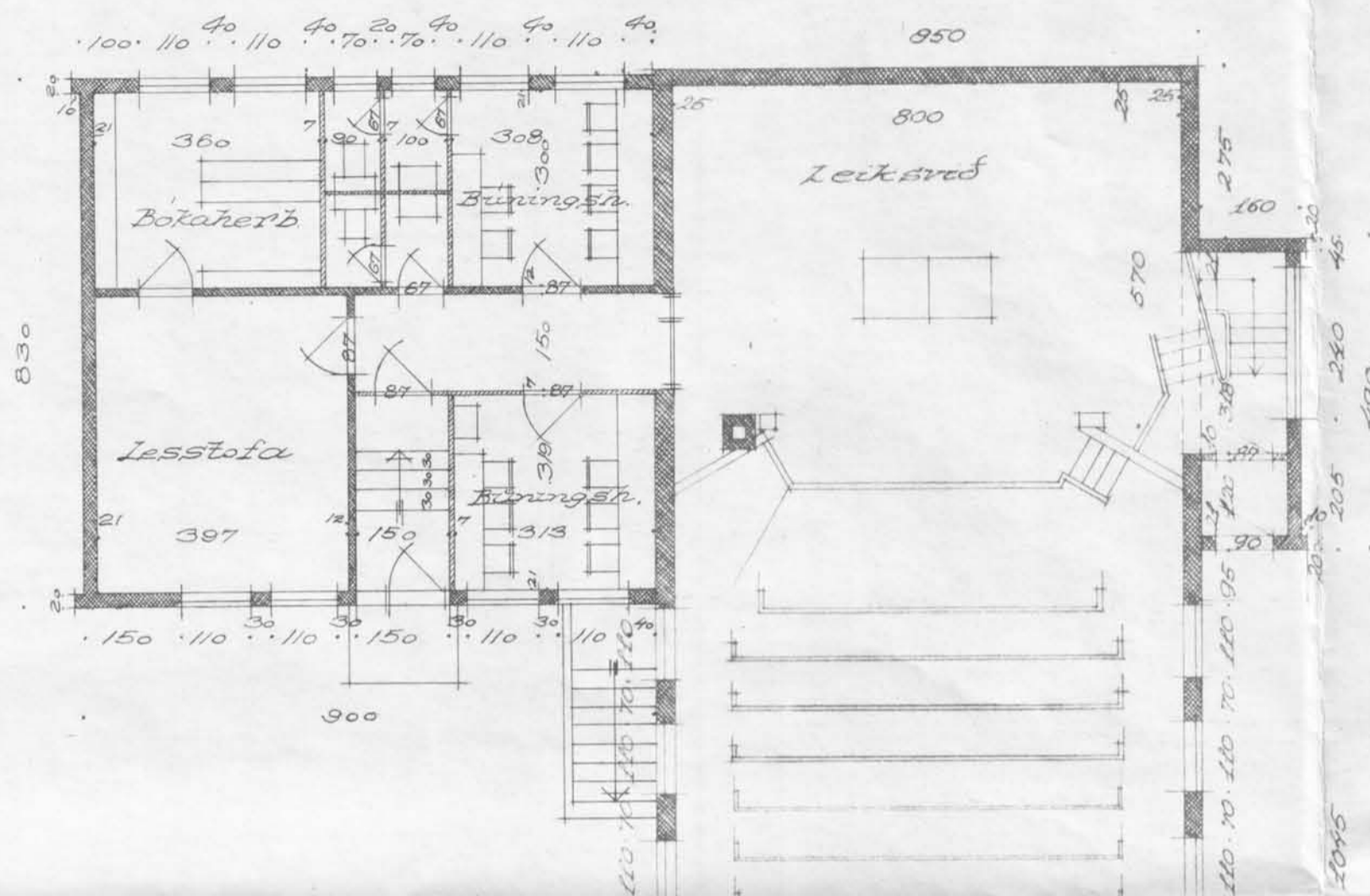
Félagshúmi á Þorshöfn

Mál 100

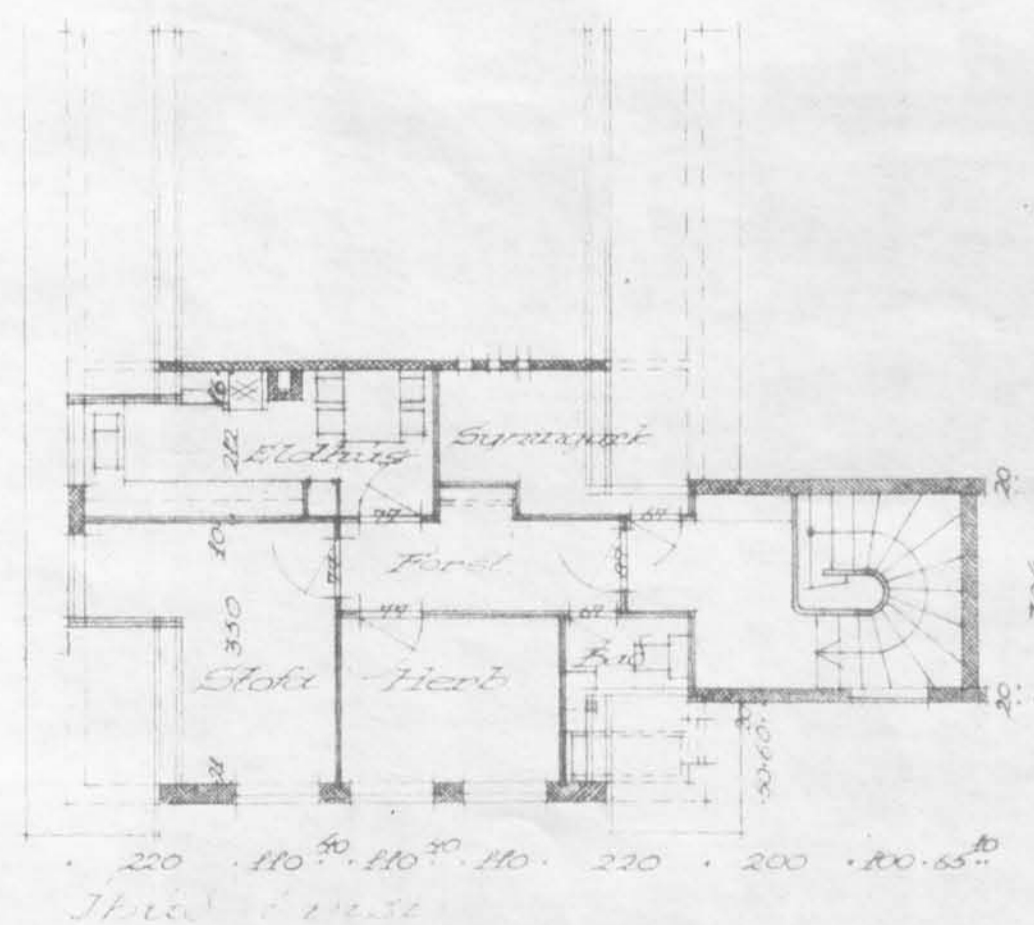
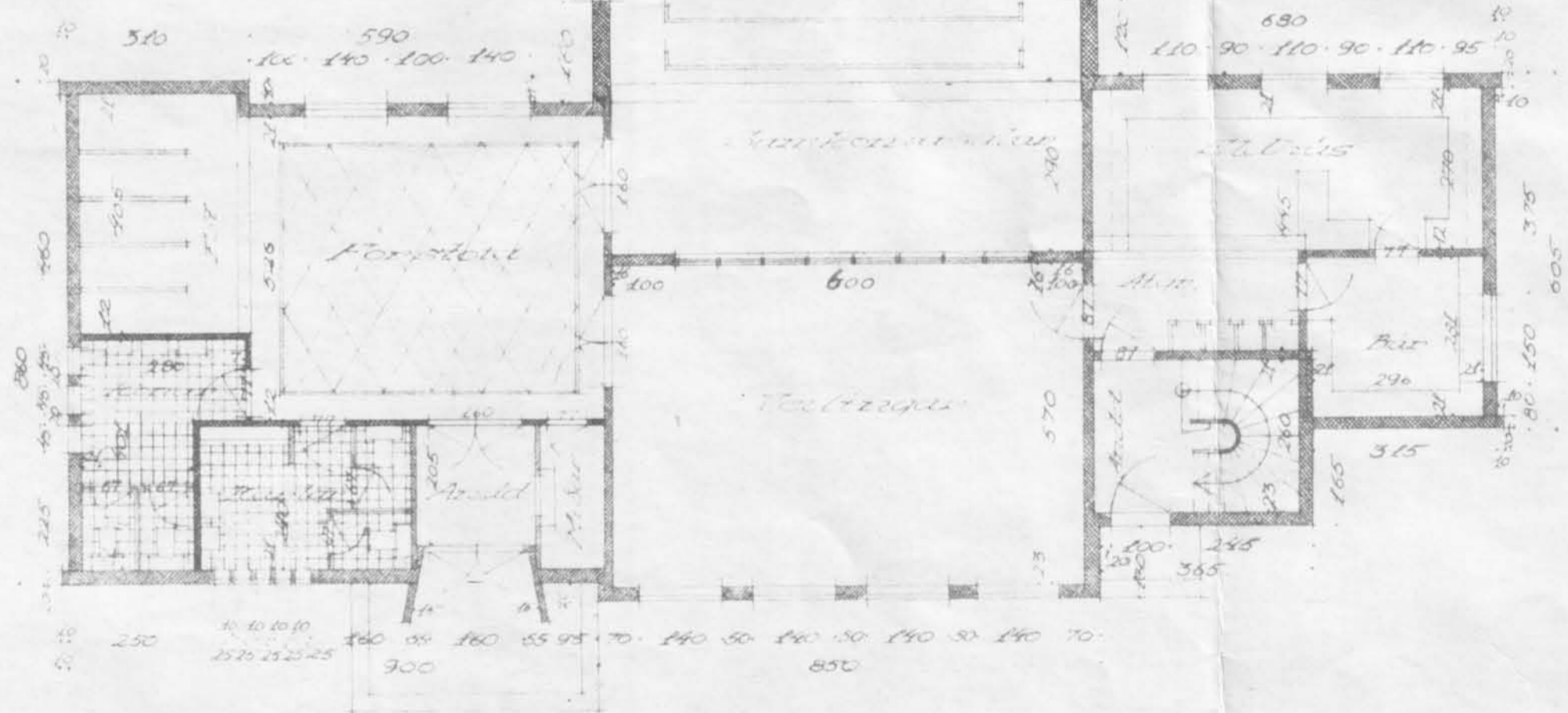
Guðni Árnason  
Ólafur Þorsteinsson

Stærðarmál 1:100

00008390



Fransígg í kjallaratróppum 28cm



Grænasmál

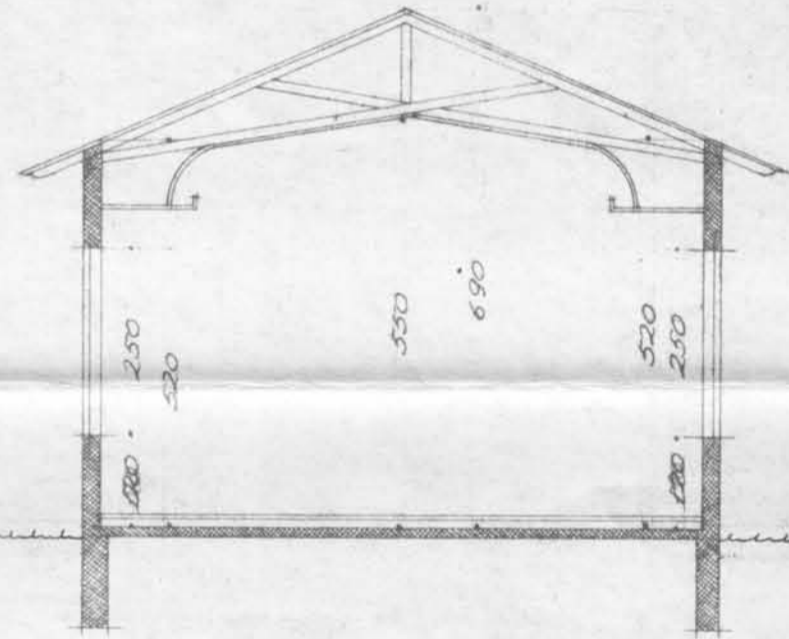
Stæktun 16-8-62

Breytt 2-8-55  
Keyfjavík 16-8-55  
Gísli Halldórsson  
áskild  
Teiknað af Gísli

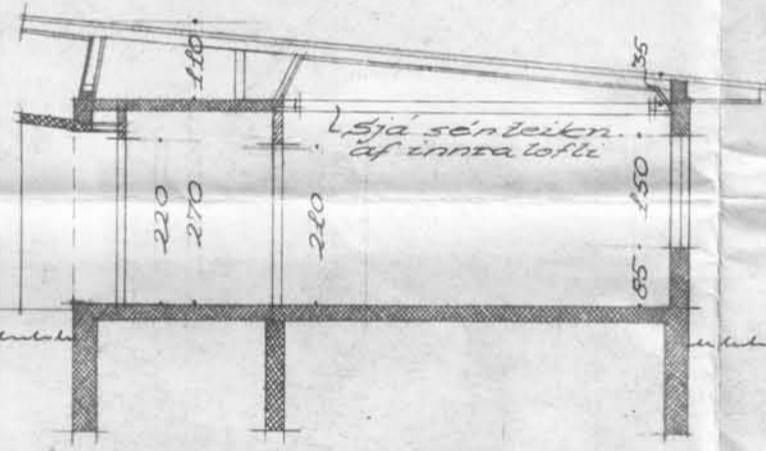
Félagshúsi á Þórshöfn  
Sneidningar Mál 1:100

00008391

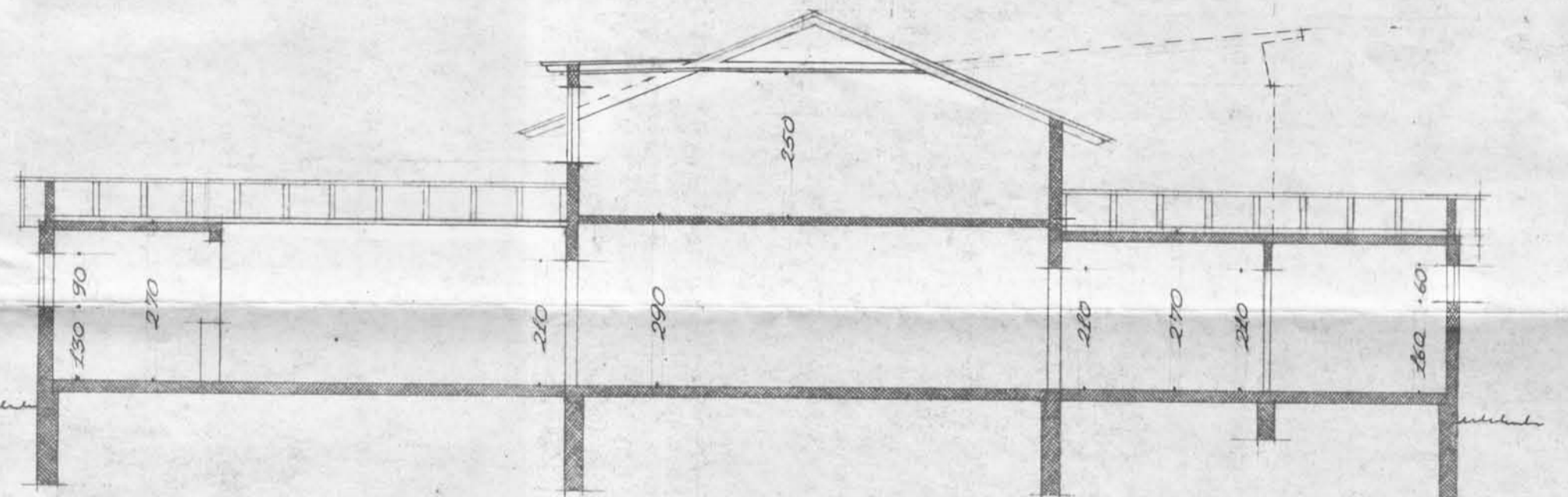
Langanesvegur 16  
og 16A  
Félagshúsi  
FELLA ÍBÍÐ  
7X, 7 INN Í FÉLAGSH.



Samkomusalur



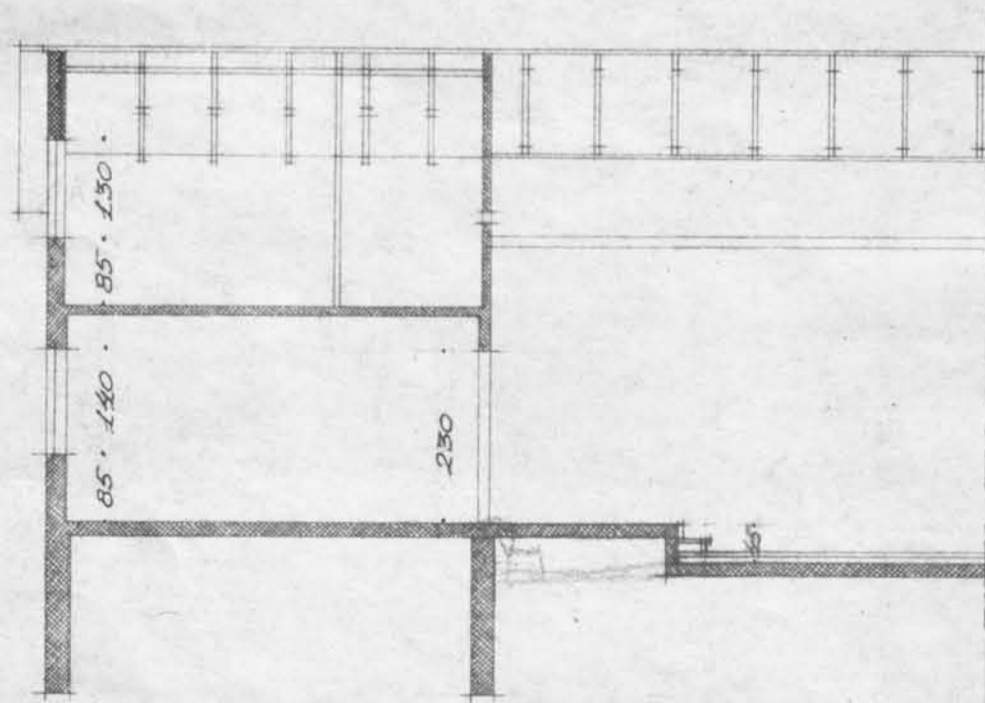
Forstofa



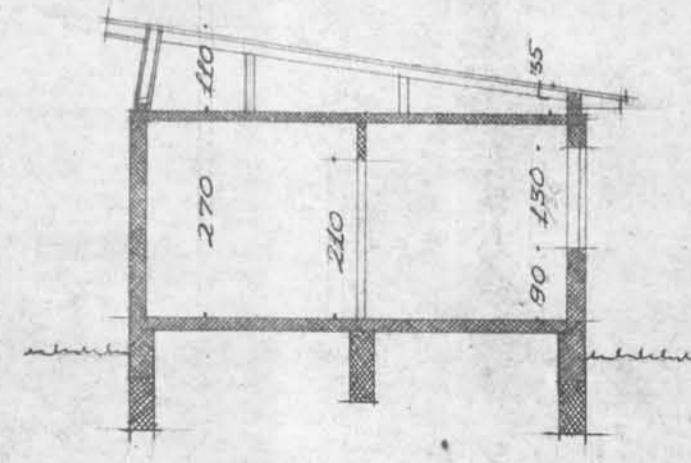
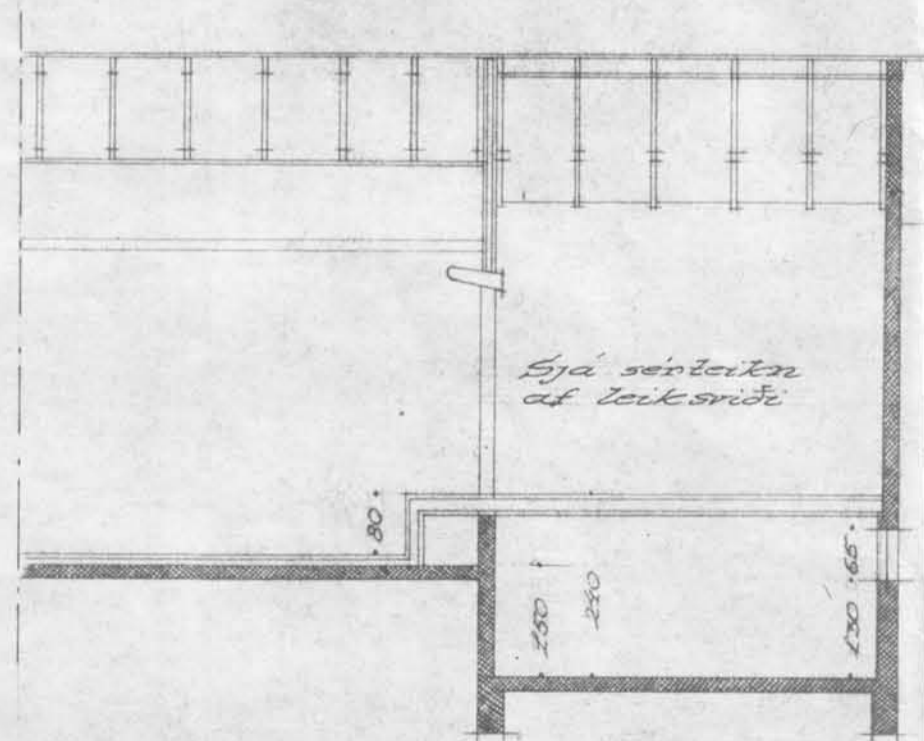
Forstofa

Veitingasalur

Eldhúsi Bú



Langskurður í svið og sali

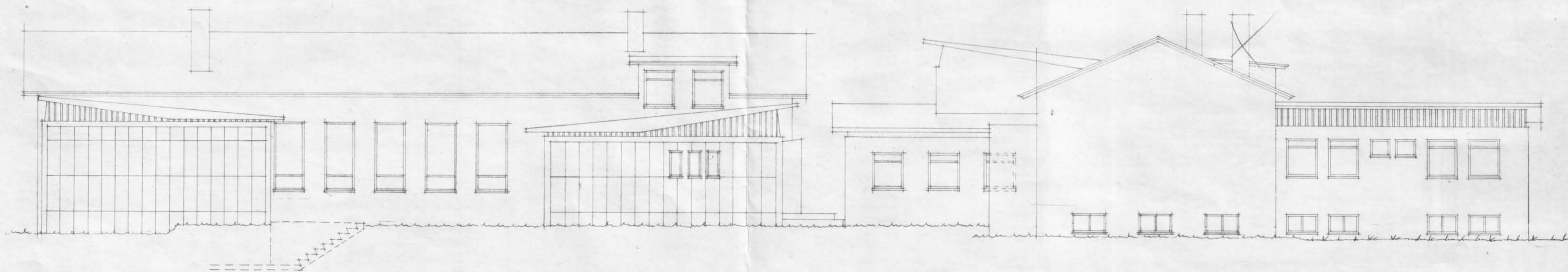
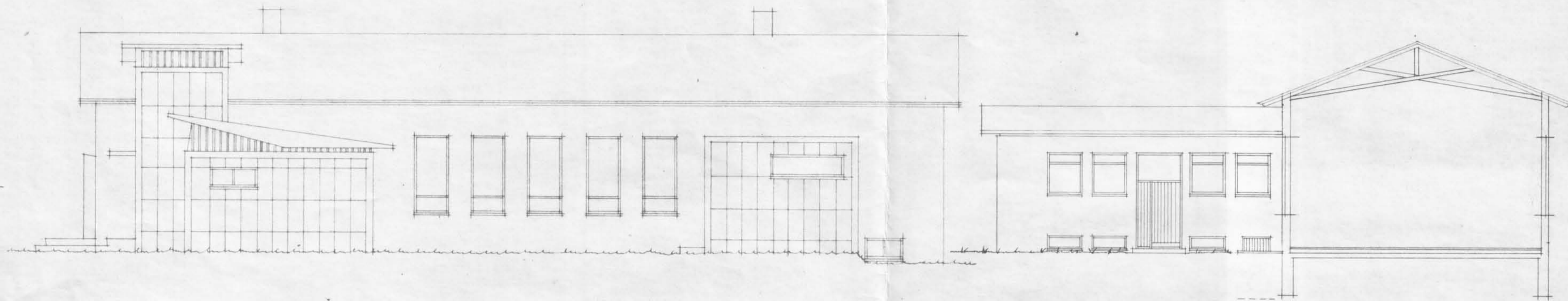


Eldhúsi

Reykjavík 7-8-56  
Aísi Halldórssen  
arkitekt  
Teiknað af Ösp

Félagsheimili á Þorshöfn  
Úttú Mál 1:100

00008392



Stækkun 14-8-1962  
Reykjavík 8-8-55  
Ólafur Halldórsson  
arkitekt  
Teiknað af Ólaf



## FASTEIGNASKRÁ

Langanesvegur 16

Leita

Fasteignaleit

Skýringar

Leiðréttingar



© Þjóðskrá Íslands / Loftmyndir ehf 2014

Kvarði 1 : 250

## LANGANESVEGUR 16

FASTANÚMÉR	MERKING	NOTKUN	BYGG.ÁR	BIRT STÆRD	FASTEIGNAMAT	ÞAR AF LÓÐARMAT	BRUNABÓTAMAT	FASTEIGNAMAT 2015
216-7862	01 0101	FÉLAGSHEIMILI	1955	465.2 M2	21.260.000	2.560.000	88.700.000	

LAND	NOTKUN	STÆRD	STADGREINIR
154698	VÍÐSKIPTA OG ÞJÓN.LÓ	1060.0	6709-1-55450160

## FASTEIGNASKRÁ

Langanesvegur 16a

Leita

Fasteignaleit

Skýringar

Leiðréttingar



© Þjóðskrá Íslands / Loftmyndir ehf 2014

Kvarði 1 : 250

FASTANÚMÉR	MERKING	NOTKUN	BYGG.ÁR	BIRT STÆRD	FASTEIGNAMAT	PAR AF LÓÐARMAT	BRUNABÓTAMAT	FASTEIGNAMAT 2015
216-7865	01 0001	GEYMSLA	1989	74.7 M2	2.510.000		14.350.000	
216-7865	01 0101	BÓKASAFN	1989	74.7 M2	4.915.000	1.395.000	17.100.000	

LAND	NOTKUN	STÆRD	STADGREINIR
154699	VÆSKIPTA OG ÞJÓN.LÓ	940.0 M <sup>2</sup>	6709-1-55450161