



HÚNAÞING
VESTRA

2023

HJARTAÐ Í HÚNAÞINGI

Erindi til fjárlaganefndar Alþingis
Haust 2023

www.hunathing.is



skrifstofa@hunathing.is



HJARTAÐ Í HÚNAÞINGI

Um nokkurt skeið hefur nýting Félagsheimilisins á Hvammstanga verið til umræðu í sveitarfélaginu. Áherslur í samfélaginu eru aðrar en þegar ráðist var í byggingu hússins á sínum tíma og brýnt að finna því hlutverk sem hentar samfélagsgerð dagsins í dag. Settar hafa verið fram hugmyndir um að þar verði komið upp samfélagsmiðstöð í takt við Qodi bókasafnið-samfélagsmiðstöðina í Helsinki þar sem saman kemur ýmiskonar samfélagsleg þjónusta auk hefðbundis viðburðastarfs og aðstöðu til fundahalda sem þekktist í félagsheimilum í dag.

Í húsinu hefur verið m.a. nefnt að koma upp aðstöðu fyrir starf fyrir foreldra ungra barna, ungmenna-starf ýmiskonar, félagsmiðstöðina Órion, félagsstarf fyrir eldri borgara, og ekki síst aðstöðu fyrir ungmenni sem standa höllum fæti sem og fyrir lengda viðveru fyrir nemendur með fötlun. Jafnvel mæti skoða að nýta aðstöðuna fyrir lögju hæfningarstöð sem starfandi er á Hvammstanga.

Með samþættingu starfs fyrir ólíka hópa má ná fram bættri nýtingu á starfskröftum og húsnæði, bæta þjónustu, auka aðgengi að stuðningi og þjálfun og skapa dýnamískt umhverfi fyrir íbúa sveitarfélagsins. Inntak farsældarlaga yrði haft til hliðsjónar og leitast við að styðja við ungmenni með fjölbreyttu starfi til að bæta tækifæri þeirra með því að grípa þau sem þurfa stuðning fyrir en ella og skapa jöfn tækifæri.

Gert er ráð fyrir að í húsinu yrði aðgengi að fjölbreyttu úrvali tækjabúnaðar fyrir framangreinda hópa sem og íbúa. Má þar nefna sem dæmi þrívíddarprentara, saumavélar, laserskera, teikningaprentara og alls kyns smátæki önnur sem ekki eru aðgengileg fyrir almenning í dag. Þar yrði líka viðgerðaraðstaða fyrir tæki og tól, tölvuleikjarými, upptöku-aðstaða fyrir hlaðvörp, æfinga-aðstaða fyrir hljómsveitir, vottað vinnslueldhús fyrir smáframleiðendur o.s.frv.



Félagsheimilið Hvammstanga.



HJARTAÐ Í HÚNAÞINGI

Ungt fólk í Húnaþingi vestra hefur kallað eftir bættri aðstöðu og auknum stuðningi í verkefnum sínum. Myndi aðstaða sú sem hér er lýst gera sveitarfélaginu kleift að þjónusta þann hóp enn betur en gert er í dag í anda farsældarlaga. Samhliða uppbyggingunni yrði ráðinn sérstakur tengslafulltrúi ungmenna til að leiða starf hússins með það að markmiði meðal annars að styðja sem best við ungt fólk og tengja saman ólíka hópa.

Í Félagsheimilinu myndi hjartað í Húnaþingi vestra slá með öflugum starfi sem stuðlar að enn sterkara samfélagi og leiða til bættra búsetuskilyrða, fleiri tækifæra fyrir íbúa og gesti til afþreyingar, bættu aðgengi að tækjabúnaði, fjölgun tækifæra til nýsköpunar, bættri aðstöðu til kennslu, auknum stuðningi við hópa sem standa höllum fæti o.s.frv.

Með þessari hugmynd sem hér er sett fram er byggt á sérstöðu sveitarfélagsins sem hefur orð á sér fyrir að vera samheldið samfélag. Íbúar eru skv. íbúakönnun ánægðir með sveitarfélagið sitt og þá þjónustu sem í boði er.

Forsenda þessarar uppbyggingar eru endurbætur á Félagsheimilinu sem eru orðnar afar brýnar. Í raun er staðan sú í dag að húsið liggur undir skemmdum. Um nokkurra ára skeið hefur sveitarfélagið leitað leiða til að afla fjár til framkvæmdanna en ekki haft árangur sem erfiði. Hugmyndir voru uppi um að húsið yrði skilgreint sem menningarhús en þær náðu ekki fram að ganga.

HÚS MEÐ SÖGU

Ekki einasta er verkefnið mikilvægt fyrir samfélagið og þá uppbyggingu sem þar er fyrirhuguð heldur er byggingin sjálf líka með merka sögu sem full ástæða er til að varðveita.

Húsið var byggt af miklum stórhug af heimamönnum og formlega vígt árið 1969. Það er teiknað um eða upp úr 1960 af Bárði Daníelssyni verkfræðingi og arkitekt sem var nokkuð áberandi í hönnun bygginga, sérstaklega á sjötta og sjöunda áratug síðustu aldar. Eftir hann liggja margar vandaðar og eftirtektaverðar byggingar.

Félagsheimilið Hvammstanga er ein þeirra



Villa Savoy eftir LeCorbusier.

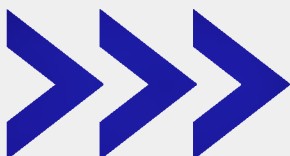
Húsið er vel formað og stílhreint og má sjá margt líkt með formgerð þess og Villa Savoye, einu þekktasta einbýlishúsi tuttugustu aldarinnar eftir arkitektinn Le Corbusier. Savoye einkennist af skjannahvítum kassa með láréttum gluggaböndum sem lyft var upp á súlur til að skapa léttleika og undirstrika formið.

Upphaflegur litur félagsheimilisins er í samræmi við litaval Le Corbusier og má sjá fyrir sér að Bárður hafi verið undir áhrifum frá honum við hönnun félagsheimilisins.

Í ljósi þessa og mikilvægis byggingarinnar í byggingarsögu sveitarfélagsins er brýnt að við endurbæturnar verði borin virðing fyrir sérstöðu hússins svo sem við efnis- og litaval.



Félagsheimilið Hvammstanga eftir Bárð Daníelsson stuttu eftir víslu.





KOSTNAÐUR VIÐ ENDURBÆTUR

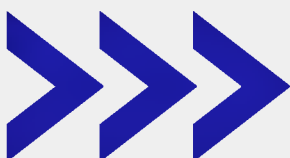
Á árinu 2020 var verkfræðistofan Ferill fengin til að leggja mat á ástand byggingarinnar. Unnin var ítarleg skýrsla þar sem helstu þættir sem brýnt er að bregðast við eru tilgreindir. Vert er þó að taka fram að um sjónskoðun var að ræða og ekki farið í að mynda lagnir eða skoða steypuskemmdir ítarlega en gera má ráð fyrir að staða byggingarinnar sé í raun lakari en skýrslan gefur til kynna. Skýrslan er meðfylgjandi þessu erindi.

Samhliða vinnslu skýrslunnar var unnið frumkostnaðarmat sem hefur verið uppreiknað miðað við verðlagsþróun og er einnig meðfylgjandi.

Miðað við það frumkostnaðarmat sem liggur fyrir að teknu tilliti til 10% ófyrirséðs kostnaðar og 10% í hönnun og verkefnastýringu er heildarkostnaður við verkefnið áætlaður um 320 milljónir króna.

Gert er ráð fyrir að áfangaskipta framkvæmdum yfir þriggja ára tímabil. Byrjað yrði á þakviðgerðum og viðgerðum utanhúss til að koma í veg fyrir leka. Í framhaldinu yrði farið í framkvæmdir innanhúss. Lagt er til að sveitarfélagið bæri 46% kostnaðar en ríkið 56%.

Óskað er eftir framlagi af fjárlögum sem nemur 56% af heildar kostnaðaráætlun verkefninsins sem hér segir:
Árið 2024, kr. 60 millj.
Árið 2025, kr. 60 millj.
Árið 2026, kr. 60 millj.



KOSTNAÐARÁÆTLUN

Klapparstígur 4		FRUMKOSTNAÐARÁÆTLUN			
Hvammstanga		Uppreiknuð			
Nálgun kostnaðar við endurbætur skv. sjónskoðun					
Magn er áætlað, byggt á sjónskoðun og teikningum.					
Nr.	Verkþáttur	Ein.	Magn	Verð	Samtals uppreiknað
2.	Aðstaða rif og förgun				
2.1	Aðstaða, flutningur, pallar o.þ.h.	heild	1	15.000.000	15.000.000
2.2	Rif, förgun og lekaviðgerðir	heild	1	17.000.000	17.000.000
3.	Utandyra				
3.1	Þak				
3.1.1	Endurnýjun þaks	m ²	640	50.000	32.000.000
3.1.2	Ný niðurföll, kantar o.fl.	m	300	9.600	2.880.000
3.2	Útveggir				
3.2.1	Múr og steypuviðgerðir	m ²	350	20.000	7.000.000
3.2.2	Endurmálun kjallara	m ⁴	250	6.000	1.500.000
3.2.3	Klæðning og einangrun	m ²	800	55.000	44.000.000
3.3	Gluggar og hurðir				
3.3.1	Lagfæring á eldri gluggum/hurðum	m ²	130	54.000	7.020.000
3.3.2	Endurnýjun glugga/hurða	m ²	20	150.000	3.000.000
3.4	Steyptar svalir og útitróppur				
3.4.1	Steypuviðgerðir og yfirborðsfrágangur	heild	1	2.700.000	2.700.000
3.4.2	Handrið	heild	1	1.300.000	1.300.000
4.	Innandyra				
4.1	Innréttingar				
4.1.1	Eldhúsinnrétting 1. hæð	heild	1	6.000.000	6.000.000
4.1.2	Búr og hillur stoðryma	heild	1	1.800.000	1.800.000
4.1.3	Innréttingar og snyrtingar baksvæða	heild	1	2.500.000	2.500.000
4.2	Innihurðir				
4.2.1	Endurnýjun innihurða	stk	10	192.000	1.920.000
4.2.2	Endurmálun stálhurða	stk	2	60.000	120.000
4.3	Gólfefni				
4.3.1	Uppbyggt parket á sal og veitingasal	m ²	220	29.000	6.380.000
4.3.2	Teppi í anddyri og á stiga niður í kjallara	m ²	120	20.000	2.400.000
4.3.3	Sýningarherbergi teppi	m ⁴	30	17.000	510.000
4.3.4	Dúkur á eldhús og bakrymi	m ²	14	17.000	238.000
4.3.5	Dúkur á kjallara	m ²	300	17.000	5.100.000
4.3.6	Máluð gólf	m ²	50	7.500	375.000
4.4	Lofta og veggjakklaðningar				
4.4.1	Loftaklæðning í sal og veitingasal	m ²	220	27.000	5.940.000
4.4.2	Loftaklæðning í anddyri	m ²	140	27.000	3.780.000
4.4.3	Máluð loft í eldhúsi og bakrymum	m ⁴	320	4.000	1.280.000
4.4.4	Máluð loft í kjallara	m ²	650	4.000	2.600.000
4.5	Milliveggir				
4.5.1	Viðgerðir og endurmálun	m ²	900	5.500	4.950.000
4.6	Einangraðir múraðir útveggir				
4.6.1	Viðgerðir og endurmálun	m ²	950	5.500	5.225.000
4.6.2	Lagfæringar eftir leka óskilgreint	heild	1	3.500.000	3.500.000
5.	Kerfi				
5.1	Lagnakerfi				
5.1.1	Frärensliskerfi	heild	1	2.000.000	2.000.000
5.1.2	Neysluvatnskerfi	heild	1	4.000.000	4.000.000
5.1.3	Hitakerfi	heild	1	3.500.000	3.500.000
5.2	Loftræstikerfi	heild	1	18.000.000	18.000.000
5.3	Raflagnakerfi				
5.3.1	Raflagnir og lýsing	m ²	1325	35.000	46.375.000
5.3.2	Brunaviðvörðunarkerfi	m ²	1325	4.000	5.300.000
			Alls		267.193.000
	Ófyrirséð 10%				26.719.300
	Hönnun og verkefnastjómun 10%				26.719.300
			Alls m.VSK		320.631.600

ÁSTANDSMAT VERKFRÆÐISTOFAN FERILL 2020

Klapparstígur 4

Hvammstanga



ÁSTANDSMAT

Klapparstígur 4

Hvammstanga

ÁSTANDSMAT

Höfundar: Elvar Magnússon elvar@ferill.is
Guðmundur Pétursson gummi@ferill.is

Yfirfarið: Ásmundur Ingvarsson asm@ferill.is

Dagsetning: 05.03.2020

Verknúmer: 20025

Vistun: V:\Klapparstígur\4, Hvammstanga\20025 - Viðhald - Ástandsmat og kostn.áætlun\Framkvæmdir\Ástandsskoðun

Breyt. nr.	Dags.	Höfundur	Yfirfarið
A	dd.mm.áááá	Skammst.	Skammst.

Efnisyfirlit

1. Formáli	2
2. Klapparstígur 4	2
3. Utandyra	3
3.1 Þak	3
3.2 Útveggir	3
3.3 Gluggar og hurðir	4
3.4 Steyptar svalir og útitröppur	4
4. Innandyra	5
4.1 Innréttingar	5
4.2 Innihurðir	5
4.3 Gólfefni	5
4.4 Lofta- og veggjaklæðningar	5
4.5 Milliveggir	6
4.6 Einangraðir múraðir útveggir	6
5. Kerfi	6
5.1 Lagnakerfi	6
5.1.1 Frárennsliskerfi	6
5.1.2 Neysluvatnskerfi	7
5.1.3 Hitakerfi	7
5.2 Loftræsikerfi	7
5.3 Raflagnakerfi	9
5.3.1 Raflagnir og lýsing	9
5.3.2 Brunaviðvörðunarkerfi	9
6. Annað	9
Viðauki 1. Myndir	10
Viðauki 2. Frumkostnaðaráætlun	36

1. Formáli

Að beiðni Björns Bjarnasonar rekstrarstjóra hjá Húnaþingi vestra höfum við undirritaðir skoðað fasteignina að Klapparstíg 4, Hvammstanga, í þeim tilgangi að fá yfirsýn yfir ástand fasteignarinnar og því nauðsynlega viðhaldi sem gera má ráð fyrir að ráðast þurfi á komandi misserum svo ástand fasteignarinnar daprist ekki enn frekar og hún haldi bæði verðgildi sínu sem og ekki síst notagildi fyrir þá notkun sem hún er nýtt undir í dag. Í dag er fyrsta hæðin m.a. nýtt undir ýmiskonar samkomur og viðburði auk þess sem leikfélagið hefur aðstöðu til æfinga og sýninga. Af hæðinni er hægt að ganga upp á sýningarsvalir sem eru í austari enda háreistari hluta hússins þar sem einnig er sýningarrými eða tæknirými Hvammstangabíós. Háreistari hlutinn nær svo yfir sal, í framhaldi af sýningarsvölum, og yfir leiksvið lengst til vesturs en sá hluti hússins stendur hæst. Á neðstu hæðinni, eða kjallara eins og skilgreint er á teikningum, eru nokkur smærri rými nýtt af félagasamtökum og fyrirtækjum en stærsti hluti neðstu hæðarinnar er nýttur sem matsalur fyrir nemendur grunnskólans auk þess sem aðstaða er fyrir fjarkennslu fyrir framhaldsskóla.

Sjónskoðun fór fram þann 19.02.2020. Ekki er um ítarlega skoðun eða úttekt að ræða heldur eingöngu sjónskoðun þar sem reynt var að rýna í það helsta sem fyrir augu bar við það að ganga um fasteignina og líta á mannvirkið að utan- og innanverðu.

Samantekt þessi er uppbyggð þannig að fyrst kemur almennur kafli þar sem fjallað er stuttlega almennt um eignina og ástand hennar, því næst eru teknir fyrir helstu byggingahlutar utandyra, ástandi þeirra lýst í stuttu máli og lagðar til úrbætur. Þá er farið yfir helstu byggingahluta innandyra og þeir teknir saman að sama skapi án þess þó að fara nákvæmlega yfir hvert rými fyrir sig. Ástandi kerfa er svo lýst í stuttu máli og loks önnur atriði. Í viðauka má svo finna myndir sem teknar voru þegar sjónskoðun fór fram.

Varðandi ástand á frágangi innandyra þá er lögð meiri áhersla á heildar yfirbrag fremur en ástand einstaka byggingahluta eftir rýmum þar sem það er mat undirritaðra að meiri ástæða er til að koma húsinu almennt í heilnæmt ástand fremur en að kosta til miklu til þess að eltast við tískustrauma í innanhússarkitektúr.

Sökum veðuraðstæðna var ekki unnt að skoða lóð ítarlega en snjór var yfir þegar fasteignin var skoðuð.

2. Klapparstígur 4

Byggingin er staðsteypt, einangruð að innan, múruð og máluð að utan, þak er flatt og klætt tjörupappa. Gluggar og hurðir eru úr timbri. Að utan er ástand hússins orðið nokkuð slæmt einkum þá hvað varðar þak og efri hluti þeirra hliða sem mest eru áveðurs.

Klapparstígur 4 á Hvammstanga er byggt árið 1967, um er að ræða reisulegt steinsteypt hús staðsett miðsvæðis í bæjarfélaginu og er að mestum hluta nýtt til að hýsa hina ýmsu félagsviðburði heimamanna, menningarviðburði sem og matsal grunnskólabarna á neðstu hæð auk nokkurra smærri útleigurýma. Segja má að byggingin hafi allt það helsta sem þrýða ber gott félagsheimili og finna búnað fyrir leikhús þótt ástand aðstöðunnar sé að mörgu leyti fremur lúið. Mikill hluti innréttinga og kerfa hússins er orðinn mjög gamall og trúlega að mestu leyti upprunalegur. Þá hafa orðið nokkrar skemmdir á ýmsum byggingahlutum sökum leka sem virðist hafa átt sér stað yfir nokkuð tímabil og ekki er unnt að sjá með vissu hve umfangsmikill er. Ástand múrs og steypu að utan er á

stórum flötum orðið mjög slæmt og búast má við að pappi og einangrun á þaki sé ónýtt en erfitt er án frekari rannsókna að sjá hversu miklu tjóni leki hefur valdið á húsnæðinu.

Byggingin er skráð um 1.325 m² á um 3.325 m² lóð miðsvæðis í byggðalaginu. Fasteignamat ársins 2020 er um 100 milljónir en brunabótamat rúmar 460 milljónir.

Almennt má segja um ástand hússins að það þarfnist viðhalds og endurnýjunar að miklu leiti.

Að utan er nauðsynlegt að bregðast við miklum múr og steypuskemmdum á áveðurshliðum og komast fyrir leka í þaki og tryggja að ekki sé raki í einangrun. Þannig er brýnt að tryggja að ytra bygði sé vatns- og vindhelt. Í framhaldi af því mætti svo ráðast í endurnýjun og úrbætur að innan.

Innandyra er flest allt komið á tíma, innréttingar, innihurðir, gólfefni, lofta- og veggjaklæðningar er almennt allt orðið gamalt og nokkuð slitið og komið tími á endurnýjun á flestu auk þess sem leki hefur greinilega skemmt nokkuð út frá sér.

Yfirfara þarf sérstaklega og bæta úr ástandi brunavarna, flóttaleiða og öryggis því tengdu en ástand þeirra mála eru óviðunandi nú og getur reynst hættulegt.

3. Utandyra

3.1 Þak

Af sýningarsvölum efstu hæðar er gengt út á neðra þak hússins, yfir 1. hæð, út um neyðarútgangsdyr. Á þakinu er pappi með litlum halla að húsi en aðeins eru 3-4 niðurföll á um 325 m² þaki sem öll standa heldur hærra en neðsti punkur þakflatar svo að pollur safnast í kverk upp við hús. Nokkuð af loftunartúðum er upp úr pappafletinum en sumar þeirra eru brotnar og því opið niður undir pappa. Ástand þakniðurfalla er sömuleiðis nokkuð dapurt. Augljóst er að innanverðu að lekið hefur nokkuð niður í gegnum þakið og sér á loftaklæðninu víða af þeim sökum. Kíttun með áfellum upp við vegg er farin að gefa sig og óvíst um þéttleika þess. Ekki var farið upp á efra þakið en sýnilegt er innanfrá að það lekur líka. Ekki liggur ljóst fyrir hvernig þak er uppbyggt né hvernig loftun á þakuppbyggingu er háttáð. Æskilegt væri að opna þakfrágang að ofan til að sjá nánar ástand og uppbyggingu einangrunar, loftunar o.þ.h. Allar líkur eru þó á að sá þakfrágangur sem nú er og virðist leka þó nokkuð þarfnist heildar endurnýjunar.

Lagt er til að endurnýja pappa og einangrun á þaki sem og niðurföll, niðurfallsrör og útfæra túður eða loftun á þaki nánar. Mögulegt væri að skoða mismunandi þakefni og einangrun sem hentað geta fyrir flöt þök. Æskilegt væri að fjölga niðurföllum.

3.2 Útveggir

Veggir á norðurhlið og ofan við kjallara á suður og vestur hlið eru orðnir töluvert sprungnir. Ekki reyndist unnt að skoða veggj ítarlega þ.e.a.s. ekki var farið í palla eða lyftu til að skoða það sem ofarlega var en ljóst er að ekki er eingöngu um múrskemmdir að ræða. Á suðurhlið var áberandi illa sprungið og ljóst að gera þarf þónokkrar steypuviðgerðir þar sem endursteypa þarf auk þess sem kanna þarf ástand bendijárna,

svo djúpar eru mestu skemmdirnar. Erfitt getur verið að átta sig á ástandi múr og steypu út frá svona sjónskoun þar sem ekki gafst tækifæri til að rýna stóra fleti eða taka steypusýni til rannsókna auk þess sem oft kemur umfangsmeiri skemmdir í ljós þegar búið er að þvo málningu af en þó er ljóst að miklum hluta þyrfti að endurmúra auk þess sem gera þyrfti steypuviðgerðir og endurmála ef lagfæra ætti húsið og halda sama útliti.

Þar sem múrviðgerðir yrðu væntanlega það umfangsmiklar verður hér lagt til að klæða útveggi hússins að utan með loftaðri klæðningu ofan við kjallara. En mála og gera minniháttar múrviðgerðir á neðri hluta veggja, sem og steyptra veggja framan við anddyri aðalinngangs. Bent er á að þó að þetta yrði gert er nauðsynlegt að ráðast í steypuviðgerðir þar sem steypdir fletir eru verst farnir. Heppilegt væri að einangra bakvið klæðningu og velja klæðningu sem ekki væri mjög opin.

3.3 Gluggar og hurðir

Búið er að skipta um glugga í gluggabandi 1. hæðar á vestur og suðurhlið og hefur það verið gert á síðustu árum, að öllum líkindum 2014, settir hafa verið hvítir timburgluggar og er ástand þeirra gott. Glugga á austurhlið þarf að skafa upp og mála og skipta gæti þurft um einstaka gler. Gluggar á suður og vesturhlið kjallara hafa notið skjóls frá útkragandi efri hæð og er ástand þeirra því nokkuð gott, þá mætti endurmála en þeir þurfa flestir lítið annað viðhald. Gluggar í kjallara á norðurhlið láta heldur meira á sjá og þarf að endurnýja nokkra af þeim.

Hurðir sem flestar eru í skjóli fyrir veðri eru almennt í ágætis ástandi og þurfa flestar sáralítið viðhald, þó eru tvær neyðarútgangs hurðir af efstu hæð, frá sýningarsvölum og tæknirými bíós sem þarf að skafa upp og endurmála auk þess sem hurð á norðurhlið til vesturs virðist orðin léleg.

Lagt er til að halda sem mest í núverandi glugga og útihurðir en skafa upp og mála eða endurmála það sem er er í góðu ástandi en endurnýja eða fella í og lagfæra það sem verr er farið sem er aðeins lítill hluti.

3.4 Steyptar svalir og útitröppur

Steyptar svalir og útitröppur frá neyðarútgangi úr sal á norðurhlið eru illa sprungnar og steypa er skemmd. Brjóta þarf niður og endursteypa að miklu eða öllu leiti þennan byggingarhluta. Á svalirnar utan við neyðarútgangshurð, sem opnast út, safnast snjór og klaki og ekki var unnt að opna hurðina þegar ganga átti um hana.

Steyptar svalir á suðurhlið eru farnar að láta á sjá. Miklar steypuskemmdir eru í bita neðan við svalirnar og athuga þarf með ástand járna.

Gera þarf steypuviðgerðir á svölunum, klæða þær með samskonar klæðningu og veggir og huga að yfirborðsfrágangi á þeim innan-/ofanverðum.

4. Innandyra

4.1 Innréttingar

Innréttingar eru almennt gamlar en flestar nothæfar þó má segja að innrétting í eldhúsi sé alveg orðin barn síns tíma og í ljósi umfangs framkvæmda sé eiginlega nauðsynlegt að endurnýja hana til að útvega viðunandi vinnuaðstöðu þeim sem þar vinna.

Lagt er til að endurnýja eldhúsinnréttingu á 1. hæð sem og hillur og þessháttar í stoðrymum. Endurnýja innréttingar á snyrtingum bakrýma þar sem við á.

4.2 Innihurðir

Innihurðir eru flestar gamlar en nothæfar þó eitthvað sjái á sumum þeirra. Einnig eru nokkuð af nýlegum hurðum innan um, þá sérstaklega í kjallara þar sem settar hafa verið yfirfelldar eikarhurðir. Eldvarnahurð er úr stigahúsi niður í kjallara og einnig inn í loftræsiklefa í kjallara. Tímabært er að mála þær hurðir og yfirfara.

Lagt er til að halda í þær innihurðir sem mögulegt er og skipta aðeins um þær sem nauðsynlegt er eða mest sér á, en ljóst þykir að það verði einhverjar og mætti þá halda sér við samskonar hurðir og þær nýju sem komnar eru í kjallarann. Einnig að endurmála og yfirfara eldvarnahurðir.

4.3 Gólfefni

Gólfefni eru á flestum stöðum gömul og nokkuð slitin, kominn er tími á endurnýjun gólfefna á mörgum rýmum en tegund gólfefna og ástand er mismundi eftir rýmum hússins. Parket virðist á lektum á hluta gólfs við veitingasal framan við eldhús og er það orðið slitid. Sama á við um parket á sal framan við leiksvið. Í anddyri, fatahengi og á salernum austast á 1. hæð eru flísar á gólfum og eru þær í ágætu ástandi. Rautt teppi er í anddyri innan af inngangi og sér á því og kominn er tími til að endurnýja. Blátt filtteppi er á stiga og upp á sýningasvalir á hæðinni fyrir ofan. Það er í nothæfu ástandi og er ekki lagt til að skipta því út að svo stöddu. Á leiksviði er ekkert gólfefni en í eldhúsi og baksvæðum vestan við eldhús og leiksvið er dúkur eða dúkflísar sem tímabært er að skipta út. Í búi er málað gólf sem farið er að flagna.

Í matsal í kjallara eru samskonar dúkflísar sem tímabært er að skipta út. Á stiga frá anddyri 1. hæðar og niður í kjallara er slitid teppi sem þarf að skipta um. Nýlegt víniparket er á aðalanddyri í kjallara og er það í góðu ástandi. Á bakrymum við útleigurymi er dúkur sem er orðinn slitinn, sér í lagi inn á snyrtingu við enda gangsins. Ekki var farið inn í útleigurrymi.

Lagt er til að skipta út parketi og öllum gólfefnum á 1. hæð öðrum en flísum og blá teppinu upp stiga og á sýningasvölum. Í kjallara er lagt til að skipta út flestum gólfefnum öðru en því sem er á aðalanddyri hæðarinnar og hugsanlega heillegum gólfefnum á bakrymum.

4.4 Lofta- og veggjklæðningar

Mikill hluti lofta er klæddur á 1. hæð. Það á m.a. við um samkomusal, anddyri og veitingasal. Loftaklæðningar láta víða á sjá eftir leka og nauðsynlegt er að opna þær til að kanna betur ástand ofan við klæðningarnar. Reiknað er með að þurfi að skipta

loftaklæðningum út en ekki er vitað um ástand grinda og rýmisins ofan við klæðningar en þar sem ljóst er að um nokkurt skeið hefur verið leki ofan við klædd loft má allt eins búast við að einhverra aðgerða sé þörf á þessum byggingarluta. Á snyrtingum við anddyri, í eldhúsi og í bakrýmum 1. hæðar eru loft máluð. Kominn er tími á endumálningu þar sem það á við. Í kjallara eru loft almennt máluð en með upplímdum hljóðvarnarplötum út með veggjum. Almennt er kominn tími á endurmálun lofta þar sem loft eru máluð.

Lagt er til að skipta út klæddum loftum meira og minna, meta þarf ástand burðargrinda og þess byggingahluta sem er ofan við klædd loft. Lagt er til að endurmála máluð loft.

4.5 Milliveggir

Milliveggir eru flestir hlaðnir eða steypdir. Kominn er tími á endurmálun og staðbundnar viðgerðir milliveggja. Sumstaðar eru sprungur í veggjum. Áberandi miklar sprungur eru í millivegg á tæknirými bíós upp á lofti. Nauðsynlegt er að átta sig á hvort umræddar sprungur stafa af sigi á plötu og bregðast þá við því. Almennt er æskilegt að gera við milliveggi staðbundið og endurmála en einstaka veggur er klæddur timburklæðningu s.s. veggur að stigahúsi frá anddyri. Hann mætti annað hvort lagfæra þar sem sér á, klæða af eða mála. Er þar aðeins um smekksatriði í frágangi að ræða sem ekki verður tekin afstað til.

Lagt er til að gera við milliveggi staðbundið og endurmála þar sem það á við.

4.6 Einangraðir múraðir útveggir

Víða má sjá útfellingar eftir leka á einanguðum útveggjum, ekki sýst inn af sviði á 1. hæð, og erfitt er að segja til um ástand einangrunar þar sem ekki var unnt að opna vegg eða taka sýni. Ljóst er að tryggja þarf að komist verði fyrir leka inn um þak og/eða útveggi áður en hægt verður að leggja í kostnað við lagfæringar múrs að innan en flesta veggir er kominn tími á að endurmála en þar sem lekar hafa komið fram gæti þurft að fara í meiri lagfæringar. Ekki hefur verið klárað að ganga frá veggjum endanlega umhverfis þá glugga sem endurnýjaðir hafa verið og einnig má ætla að gera þurfi einhverjar smá lagfæringar umhverfis þá glugga sem kunna að vera skipt út.

Lagt er til að kannað verði frekar ástand einangrunar og múrs að innan þar sem bersýnilega hefur skilað sér inn leki. Ef ástand múrs og einangrunar reynist í lagi þá er lagt til að veggir verið viðgerðir staðbundið og endurmálaðir eftir að komist hefur verið fyrir leka. Gert verði við veggir umhverfis glugga þar sem við á.

5. Kerfi

5.1 Lagnakerfi

5.1.1 Frárensliskerfi

Þar sem um er að ræða sjónskoðun voru fráveitulagnir ekki skoðaðar/myndaðar, en eftir því sem best er vitað þá hafa engin vandamál komið upp (stíflur). Engar lagfæringar hafa verið á fráveitukerfi að því undanskildu að salerni á neðri hæð hússins voru tekin í gegn fyrir stuttu.

Lagt er til að fráveitulagnir verði myndaðar til að meta ástand þeirra áður en lagfæringar innanhúss fara fram.

5.1.2 Neysluvatnskerfi

Engin millihitari er á neysluvatnskerfi en samkvæmt nýrri reglugerð er krafa um að hitastig á heitu neysluvatni fari ekki yfir 65°C, æskilegt er að koma fyrir millihitara til að uppfylla þær kröfur.

Neysluvatnslagnir eru galvanhúðaðar og eru að mestu upprunalegar, lítillsháttar lagfæringar hafa átt sér stað í gegnum tíðina m.a. við endurnýjun snyrtinga og aðstöðu mötuneytis fyrir grunnskóla. Ekki er vitað um að upp hafi komið vandamál þ.e.a.s leki eða að lagnir séu að stíflast.

Hreinlætistæki eru í flestum tilfellum komin til ára sinna að undanskildum hreinlætistækjum í þeim rýmum sem áður hafa verið nefnd (snyrtingum og mötuneyti).

Lagt er til að settur verður millihitari á heitt neysluvatn, einnig er lagt til að yfirfara hreinlætistæki.

5.1.3 Hitakerfi

Ekki var hægt að sjá hvar eða hvort það væri stjórnbúnaður fyrir hitakerfi þ.e.a.s. þrýstijafnari o.fl., og þarfnast því frekari skoðunar.

Upphitun er með ofnum og loftræsingu. Ofnar eru panelofnar og plötuofnar, gera má ráð fyrir að plötuofnar séu frá upphafi byggingar en við endurnýjun á ofnum hafa plötuofnum verið skipti út fyrir panelofna. Hitastýrðir lokar eru á ofnum og virðast vera í ágætu ásigkomulagi. Ofnalagnir eru úr svörtu stáli.

Snjóbræðsla er fyrir framan aðalinngang á efri hæð og nýtir hún affall frá hitakerfi hússins. Ekki var hægt að sjá að það væri einhver sérstakur stjórnbúnaður við snjóbræðslu.

Lagt er til að komið verði fyrir stjórnbúnaði en hann er ekki til staðar.

5.2 Loftræsikerfi

Almennt

Loftræsing er í lokuðum innrýmum, í sölum á efri hæð og er hún einnig notuð sem upphitun í þeim rýmum.

Loftræsirými

Á neðri hæð undir stigahúsi er loftræsirými og er það sameiginlegt rými með vatnsinntökum. Þrír blásarar (samstæður) eru til staðar en nokkuð erfitt er að átta sig á hvort um sé að ræða blásara fyrir innblástur eða útsog þar sem aðeins einn blásari var í fullum afköstum. Engar teikningar liggja fyrir og eru því lagnaleið nokkuðir óljósar frá tækni rými og að dreifurum og túðum en gera má ráð fyrir að stokkar liggja í aflokuðum rýmum innan veggja og í gólfi.

Samstæður eru heimasníðaðar og gera má ráð fyrir að þær séu frá því húsið var byggt. Ástand á blásurum og öðrum búnaður sem tilheyrir samstæðum er orðið mjög dapurt. Aðeins einn blásari er á fullum afköstum en heyra má að legur eru orðnar ónýtar í þeim blásara. Dautt er á einum blásara og einn keyrir á mjög litlum afköstum.

Í fljótu bragði var ekki hægt að sjá að ferskloft væri síað (innblástursloft). Hitastýring á samstæðum virðist vera með einum hitastýrðum loka en gera má ráð fyrir að það séu mótör- eða segullokar við eftirhitara og hitanemar eru á veggjum í sölum og anddyri.

Lagt er til að samstæður, lofthitarar og stjórnbúnaður verði endurnýjaður. Samhliða því verði olíuketill fjarlægður úr rými til að skapa meira pláss fyrir samstæður og annan búnað.

Þakblásarar

Tveir þakblásarar eru til staðar, annar þeirra þjónar útsogi frá eldhúsi og er sá blásari kominn nokkuð til ára sinna. Hinn blásarinn lítur nokkuð vel út og gert er ráð fyrir að hann sé útsogsblásari fyrir snyrtingar.

Á efstu hæð er fjarskiptafyrirtæki með aðstöðu fyrir sinn búnað. Blásari er í því rými sem blæs hreinu útilofti inn í rýmið til kælinga. Blásari virðist vera í góðu lagi en slur er orðnar nokkuð óhreinar.

Ekki er talin þörf á endurnýjun að svo stöddu en hafa skal í huga ef þak verður lagfært að endurnýja stóla (undirstöður) fyrir þakblásara.

Loftinntaksrist og útkast

loftinntak er um útvegg á norðurhlið, gera má ráð fyrir að útkast sé sambyggt loftinntaki. Frágangur á loftinntaki er ekki hefðbundinn þ.e.a.s. engar veðurhlífar eru á inntaki.

Rist er á útvegg inn í tæknirými, búið er að loka rist að innan með spjaldpjötlu en gera má ráð fyrir að tilgangur ristar hafir verið að sjá fyrir fersklofti inn í rými þegar olíuketill var í keyrslu en búið er að afleggja ketilinn.

Lagt er til að loftinntak verði endurnýjað og að frágangur á lokun á rist inní tæknirými verði gerð með betri hætti.

Stokkar, ristar og dreifarar

Gera má ráð fyrir að ástand á stokkum sé almennt gott en þó með fyrirvara þar sem stokkar liggja þar sem þak hefur lekið.

Ristar og dreifarar eru nokkuð skítugir og má gera ráð fyrir að stökkakerfi sé einnig skítugt og þarfnast hreinsunar.

Lagt er til að stokkar, ristar og dreifarar verði hreinsaðir.

Bruna- og reyklokur

Gert er ráð fyrir að hvorki bruna- né reyklokur séu á loftræsikerfi þar sem engar slíkar mátti sjá né stjórnstöð fyrir lokur. Þó má ekki útiloka það þar sem loftræsikerfi er að mestu hulið þ.e.a.s stokkar fyrir ofan föst loft og inn í veggjum.

Lagt er til að atriði er varða dreifingu á bruna og reyk í gegnum loftræsikerfi verði skoðað af brunahönnuði. Gera má ráð fyrir að setja þurfi bruna- og reyklokur þar sem stokkar fara í gegnum brunahólf.

Þjónusta og viðhald

Ekki var hægt að sjá að reglulegt viðhald sé á loftræsikerfi. Lagt er til að komið verði á samningur við þjónstuaðila um reglub

undið eftirlit.

5.3 Raflagnakerfi

5.3.1 Raflagnir og lýsing

Raflagnir og lýsing eru barn síns tíma og þó búið hafi verið að endurnýja eitthvað í töflum, meðal annars setja nýja lekaliða, virðist tímabært að endurnýja töflur, raflagnir að nokkrum hluta og lýsingu að nær öllu leiti. Þá er ástand á flóttaleiða- og neyðarlýsingu þannig að það þarfnast heildar endurnýjunnar.

Lagt er til að endurnýja töflur og raflagnir að nokkrum hluta. Hægt er að notast við eldri lagnaleiðir í mörgum tilfellum og hugsanlega nokkuð af eldri lögnum. Einnig er lagt til að endurnýja lýsingu sem og flóttaleiða- og neyðarlýsingu í húsinu.

5.3.2 Brunaviðvörðunarkerfi

Ekki virtist vera sýnilegt heildstætt brunaviðvörðunarkerfi í húsinu og þarf að bæta úr því. Frekari skoðunar á þessum lið er þörf.

Lagt er til að setja heildstætt brunavarnakerfi í húsið.

6. Annað

Annað sem rétt er að benda á:

Yfirfara þarf flóttaleiðir og brunapéttingar.

Viðauki 1. Myndir



Mynd 1. Norður- og vesturhlið



Mynd 2. Vestur- og suðurhlið



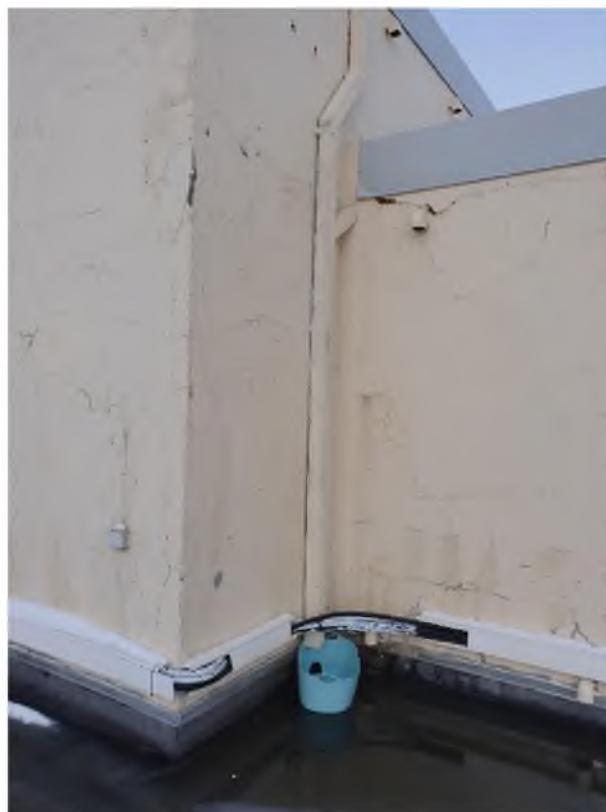
Mynd 3. Suðurhlíð



Mynd 4. Austurhlíð



Mynd 5. Þak



Mynd 6. Þakniðurföll og útveggur



Mynd 7. Þakniðurfall og áfellur



Mynd 8. Þak og útveggur



Mynd 9. Útveggur efri hluta



Mynd 10. Útveggur NV-horn



Mynd 11. Úthorn SV-hliðar



Mynd 12. Suðurhlið



Mynd 13. Gluggar á Austurhlið



Mynd 13. Gluggar á kjallara Norðurhlið



Mynd 14. Gluggi á kjallara Norðurhlíð



Mynd 15. Gluggar á kjallara Norðurhlíðar



Mynd 16. Gluggar á Vesturhlið



Mynd 17. Gluggar á Suðurhlið



Mynd 18. Gluggi á kjallara Suðurhliðar



Mynd 19. Aðalanddyri á kjallara Suðurhliðar



Mynd 20. Flóttadyr Norðurhliðar



Mynd 21. Steyptar svalir og útitröppur á Norðurhlið



Mynd 22. Aðaldyr 1. hæðar



Mynd 23. Aðalanddyri 1. hæðar á Austurhlið



Mynd 24. Anddyri



Mynd 25. Salur og leiksvið séð frá sýningarsvölum



Mynd 26. Loftklæðning í sal



Mynd 27. súla í sal



Mynd 28. Séð inn í eldhús



Mynd 29. Stigi upp að 2. hæð



Mynd 30. Veggur í sýningarrými 2. Hæð



Mynd 31. Stigi frá kjallara að 1. hæð



Mynd 32. Anddyri kjallara



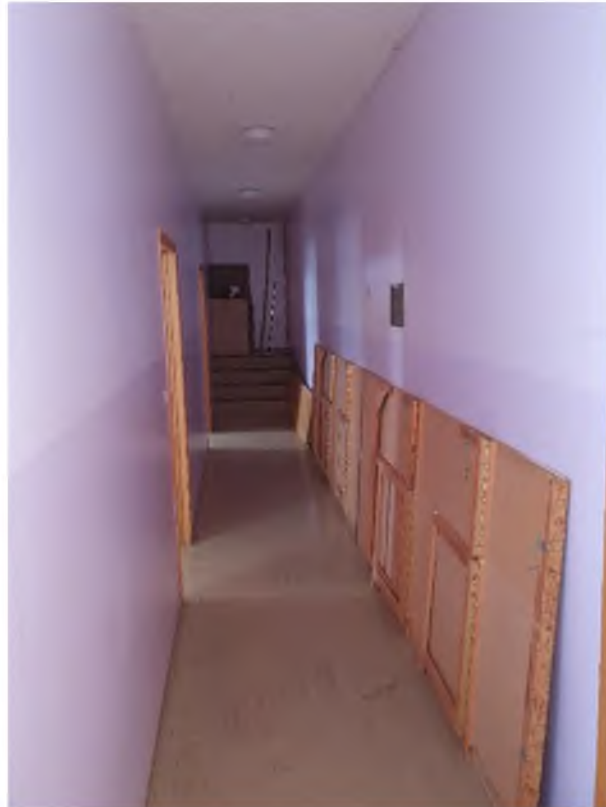
Mynd 33. Matsalur kjallara



Mynd 34. bakrými kjallara



Mynd 35. Snyrting í bakrými kjallara



Mynd 36. bakrými 1.hæð



Mynd 37. Eldhús/búr



Mynd 38. Rafmagnstafla



Mynd 39. Rafmagnstafla



Mynd 40. Snýrting við anddyri 1. hæðar



Mynd 41. Snýrting við anddyri 1. hæðar



Mynd 42. Sýningarvalir á 2. hæð



Mynd 43. Hitaveitugrind



Mynd 44. Rafmagnstafla



Mynd 45. Eldhúsinnrétting



Mynd 46. Loftun ofan við eldavél



Mynd 47. Loftræsing



Mynd 48. Loftræsing/tæknirými



Mynd 49. Eldhús

Viðauki 2. Frumkostnaðaráætlun