

GARÐASEL

MINNISBLAÐ

VERKNÚMÉR:	10049	DAGS.:	2021-11-25
VERKHLUTI:	002	NR.:	ID 243912
HÖFUNDUR:	Sævar Þór Jóhannsson, Nanna Karólína Pétursdóttir	ÚTGÁFA	01
RÝNT AF:	IN		
DREIFING:			

Efnisyfirlit

1	Ástandsskoðun	2
1.1	Almenn kynning og skilgreiningar ástandsskoðunarkerfis	2
1.1.1	Ítarleiki greiningar	2
1.1.2	Ástandsgráða (ÁG 0-ÁG 3, ÁG Ó)	2
1.1.3	Afleiðingar skemmda (AS 0 – AS 3)	3
1.1.4	Áhætta (ÁH)	3
1.1.5	Forgangur aðgerða	3
2	Húsnæðið	3
3	Ástandsskoðun innanhúss	5
3.1	Innanhússskoðun	5
3.1.1	Samantekt	5
4	Ástandsskoðun utanhúss	35



Efni: Ástandsskoðun á Lerkigrund 9 (leikskólinn Garðasel)

Þann 22. október fóru undirritaðir í ástandsskoðun innanhúss á Garðasel að Lerkigrund 9, Akranesi.

1 Ástandsskoðun

1.1 Almenn kynning og skilgreiningar ástandsskoðunarkerfis

Við undirbúning og skipulagningu ástandsskoðunar var stuðst við norskan staðal NS 3424:2012. Út frá þeim staðli hefur Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins í Noregi (Byggforsk) unnið leiðbeiningarblað.

Leiðbeiningarblaðið heitir „Tilstandsanalyse av bygninger og bygningsdeler“ og er nr. 700.305.

1.1.1 Ítarleiki greiningar

Ítarleiki greiningar er skilgreindur samkvæmt samtali skoðunarmanni og verkkaupa hverju sinni.

Til eru staðlaðar greiningaraðferðir sem sjaldnast eru notaðar þar sem í mörgum tilfellum er þörf á að hafa misítarlegar greiningar á einstökum byggingarhlutum.

Samkvæmt samtali og fyrstu sjónskoðun var ljóst að verkefnið snýst fyrst og fremst um skrásetningu á umfangi skemmda.

Sömuleiðis var sett inn mat á afleiðingum, áhættu og forgangi en þessi greining er nánar útskýrð í textanum hér að aftan.

Þessi greining hjálpar til við forgangsröðun aðgerða og gerir Akraneskaupstaði auðveldar fyrir við greiningu og niðurröðun framkvæmda.

1.1.2 Ástandsgráða (ÁG 0-ÁG 3, ÁG Ó)

Þegar ástand byggingarhluta er metið á fyrirfram ákveðinn hátt, þá er rætt um svokallaða ástandsgráðu". Ástandsgráða er lýsing á ástandi byggingarhluta og er metið hversu mikið frávik er frá viðmiðunarástandi sem er fyrirfram skilgreint.

Viðmiðunarástand er yfirleitt skilgreint sem byggingarhluti í ástandi þar sem ekki er talin ástæða til viðhalds, það er að segja, málning er í góðu standi og ekki eru sjáanlegar sprungur eða aðrar skemmdir á byggingarhlutanum.

Fjórar ástandsgráður eru skilgreindar fyrir byggingarhluta

0. Ástandsgráða 0; Engin frávik. Á við byggingarhluta sem er án frávika.
1. Ástandsgráða 1; Lítil frávik.
 - a. Er byggingarhluti með litlum frávikum, sem dæmi má nefna byggingarhluta sem er vel og reglulega viðhaldið eða um leið og þess gerist þörf.
2. Ástandsgráða 2; Nokkur frávik.
 - a. Er byggingarhluti með nokkrum frávikum og þá er slíkt skilgreint sem skemmdir sem eru farnar að hafa óafturkræf áhrif á líftíma byggingarhlutans. Sem dæmi má nefna:
 - i. Byggingarhluti er skemmdur vegna lélegs viðhalds.
 - ii. Rangt viðhald sem hefur skemmt út frá sér.
 - iii. Viðgerðir mikilvægar án tillits til stærra samhengis hvers verkefnis.
3. Ástandsgráða 3; Mikil frávik.



- a. Mikil eða alvarleg frávik og er skilgreiningin sú að byggingarhlutinn hefur nánast alfarið hætt að þjóna tilgangi sínum. Undir þennan lið falla einnig stór heilsufarsleg áhrif eða lífshætta sökum t.d. alvarlega skemmds burðarvirkis
 - b. Tafarlaugar viðgerðir nauðsynlegar án tillits til stærra samhengis hvers verkefnis.
4. Ástandsgráða Ó; Ástand óþekkt.
- a. Ástand byggingarhluta er ekki rannsakað. Bent er á að ítarlegri rannsókna er þörf til að skrásetja ástand nánar.

1.1.3 Afleiðingar skemmda (AS 0 – AS 3)

Afleiðingar skemmda geta verið mismunandi þrátt fyrir breytilegar ástandsgráður, sem dæmi má nefna að niðurbrot svala er mun alvarlegra en niðurbrot steyptra trappa, þrátt fyrir að ástandsgráðan sé hin sama.

Afleiðingar skemmda, AS	Lýsing
AS 0	Engar afleiðingar
AS 1	Litlar eða meðal afleiðingar
AS 2	Verulegar afleiðingar
AS 3	Alvarlegar afleiðingar

Þegar horft er til afleiðinga skemmda skal meta eftirfarandi atriði:

- Öryggi
- Heilsa
- Ytra umhverfi
- Sýnileiki skemmda
- Orkunotkun
- Verndun mannvirkja
- Afleiðingar vegna taps á nothæfi
- Kostnaður
- Brot á lögum og reglugerðum

Afleiðingar skemmda eru skilgreindar sem þær skemmdir sem þegar hafa orðið.

Þær skemmdir sem eru væntanlegar eða á næsta leiti er farið yfir í umsögn um áhættu.

1.1.4 Áhætta (ÁH)

Skilgreina skal áhættu fyrir ítarleika greininga nr. 2 og 3, auk þess skal skilgreina áhættu fyrir þá liði sem ekki eru rannsakaðir sérstaklega (ÁG Ó).

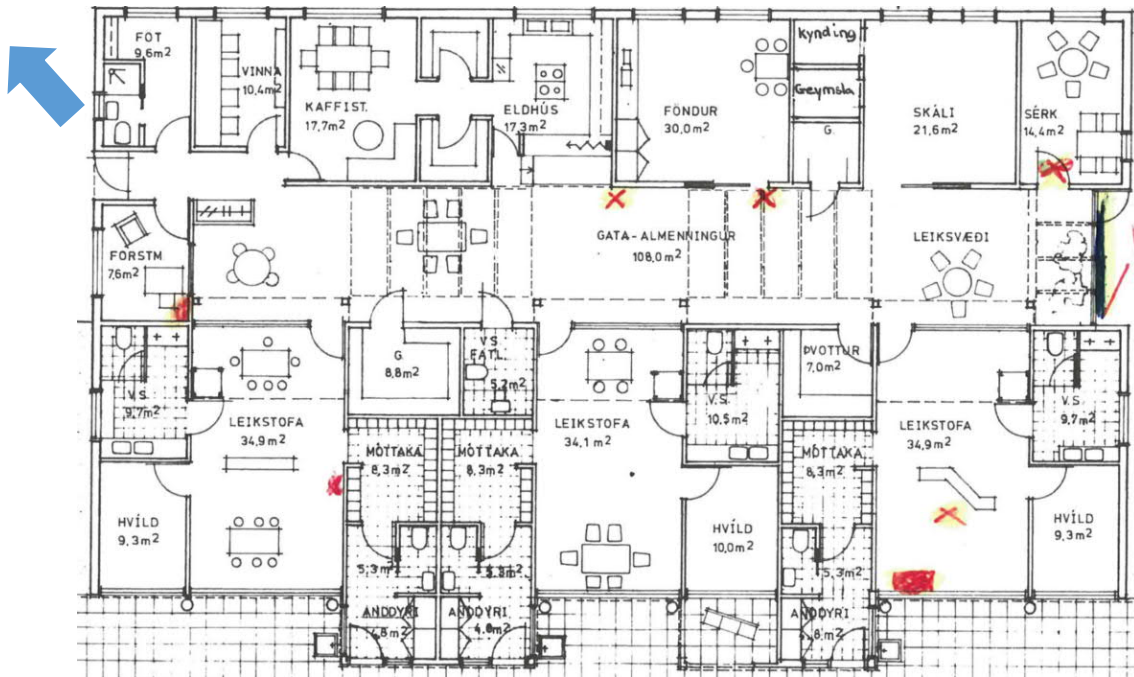
Áhætta er skilgreind sem lág, meðal eða mikil áhætta.

1.1.5 Forgangur aðgerða

Í síðasta hluta töflu er forgangur aðgerða metinn á bilinu 1-3 þar sem 1 er mesti forgangur. Þetta er sett inn til aukalegra skýringa en er í raun innifalið í ástandsgráðumatinu.

2 Húsnæðið

Húsnæðið er á einni hæð byggt árið 1989. sjá mynd 1.



Mynd 1, Leikskólinn Garðasel.



3 Ástandsskoðun innanhúss

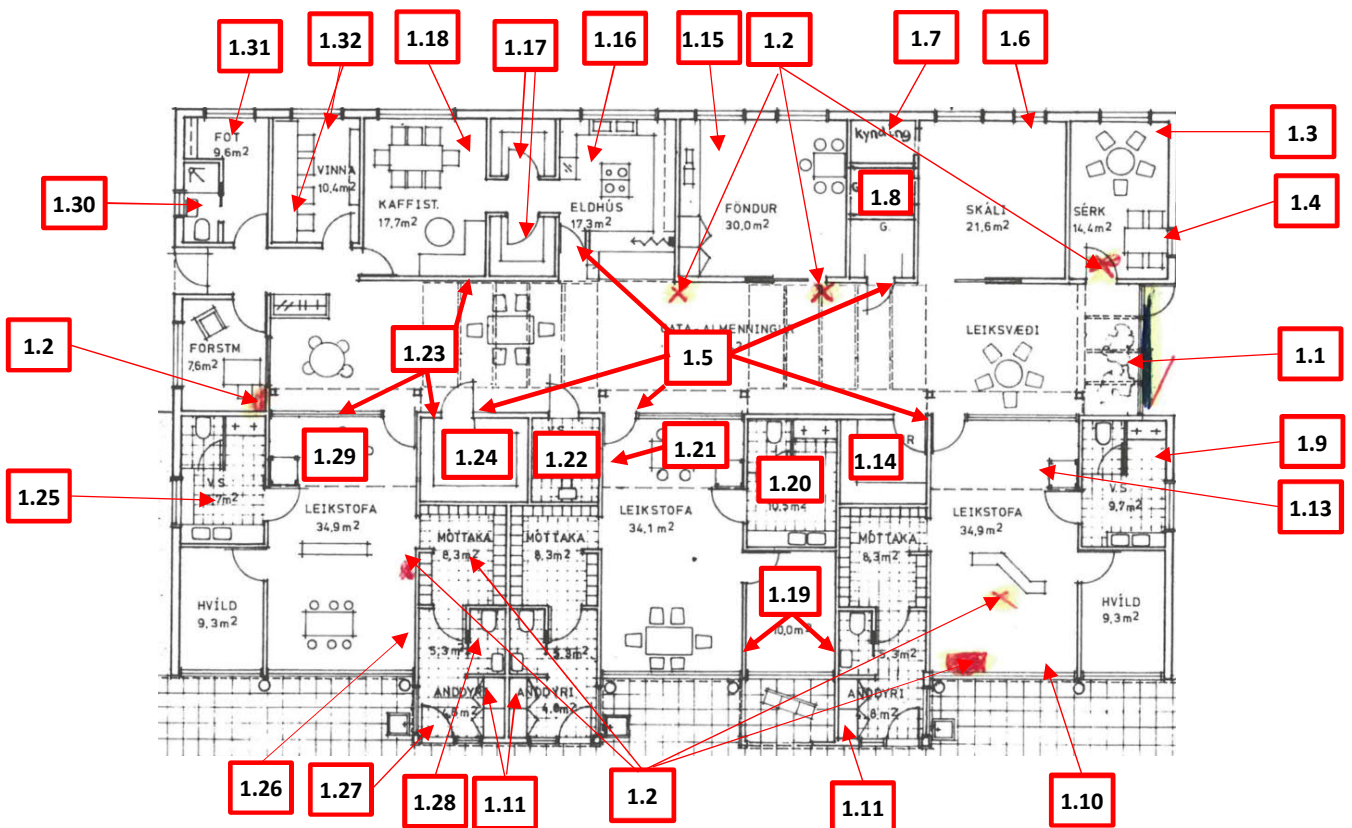
3.1 Innanhússskoðun

3.1.1 Samantekt

Byggingarár 1989

Almennt þarf að yfirfara eftirfarandi:

- Rakaskemmdar loftaplötur
- Suðupræði á gólfdukk
- Frágang gólfduks við hurðakarma
- Kítti við salerni og vaska
- Hreinsa niðurföll
- Frágang þurrskápa





1.1		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	1
Lýsing	Raki mælist í gólfi meðfram glugga og undir ofni. Skúringarlistar lausir frá. Veggur er bólgin en dúkur er ekki laus.		
1.1		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	1
Lýsing	Gluggi úti skemmdur. Botnstykki fúið.		
1.2		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1



		ÁH	Meðal
		Forgangur	2
Lýsing	Rakablettir eru í loftaplötum á víð og dreif um alla bygginguna. Opna á nokkrum stöðum og athuga hvert ástand er á bakvið.		
1.3		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Meðal
		Forgangur	2
Lýsing	Raki mælist í horni undir gólfduík.		
1.4		Greining	Gráða



		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	3
Lýsing	Rakaskemmd í glugga		
1.5		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Meðal
		Forgangur	2
Lýsing	Frágangur í kringum hurðakarma ábótavant í allri byggingunni. Margir karmar og gerefti skemmd vegna bleytu.		
1.6		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1



		ÁH	Meðal
		Forgangur	2
Lýsing	Rakaskemmdir í vegg við glugga		
1.6		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Timburlistar, kítta undir þá.		
1.7		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	3



Lýsing	Í kyndiklefa varð gufuslys fyrir einhverjum mánuðum síðan. Skipt var um loftaplötur en ekki vegg í aðliggjandi rými. Spónaplötur í gólfi eru rakaheldar spónapl. en mætti vatnsverja og fara yfir allar þéttingar lagna og á hurð.		
1.8		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Engir suðupræðir milli gólfs og skúringarlista.		
1.9		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Kítta fyrir ofan skúringakant.		
1.10		Greining	Gráða



		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Yfirfara suðupráð í kverkum		
1.11		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Meðal
		Forgangur	1



			
Lýsing	Barkar frá frá öllum þrem þurrskápum leiða ekki út.		
1.11	 	Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	1

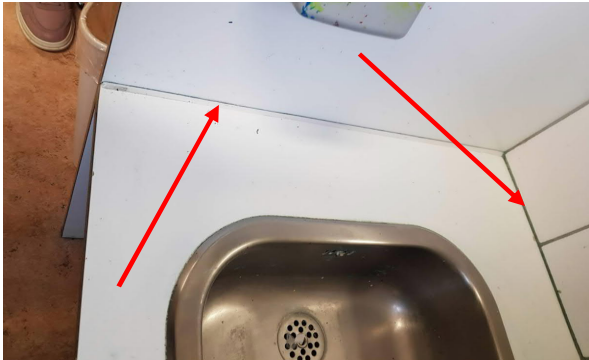


			
Lýsing	Sökkur undir alla þurrskápa eru opnir og einn þeirra bólginn vegna bleytu. Ekki er vitað um vinnsluhitastig skápa eða áhrif þess á umhverfið, þ.m.t. skápahliðar útveggi eða milliveggi og nauðsynlega loftræsingu í kringum þurrskápana.		
1.12		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	3
Lýsing	Hreinsa þarf niðurfall reglulega og tryggja að það sé vatn í vatnlás eða að einstreymisventill sé virkur, annars getur komið lykt upp úr niðurfalli.		
1.13		Greining	Gráða
		ÁG	2

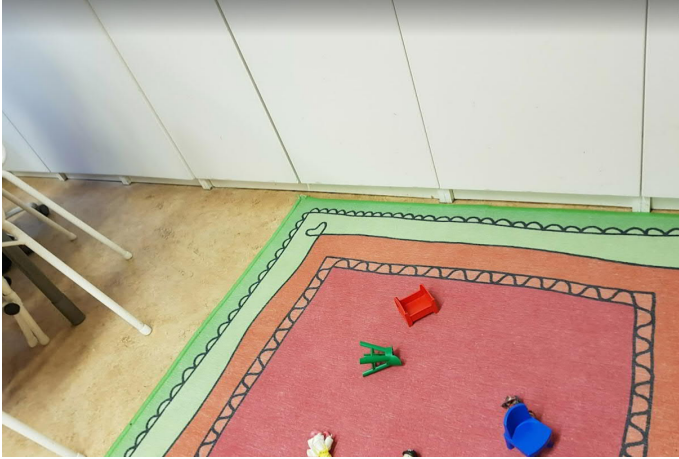
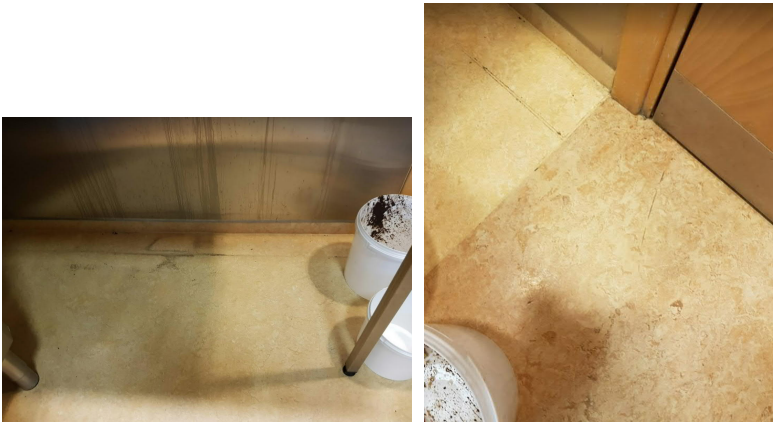


		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Suðupráð vantar í gólfdukk við tröppur upp.		
1.14		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Meðal
		Forgangur	1
Lýsing	Rakablettir í lofti. Barkalaus þurrkari, þungt loft og einungis útsog. Opna þarf loft og komast að hvaðan raki kom.		
1.15		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág



			Forgangur	2
Lýsing	Suðupráð vantar.			
1.15			Greining	Gráða
			ÁG	2
			AS	1
			ÁH	Lág
			Forgangur	3
Lýsing	Yfirfara opnanleg fög			
1.15			Greining	Gráða
			ÁG	2
			AS	1
			ÁH	Lág
			Forgangur	2

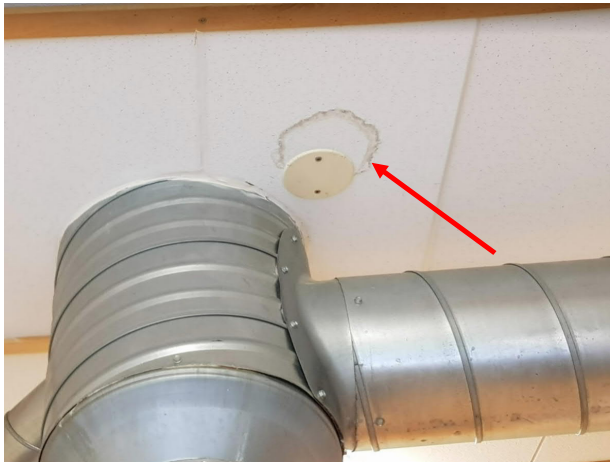
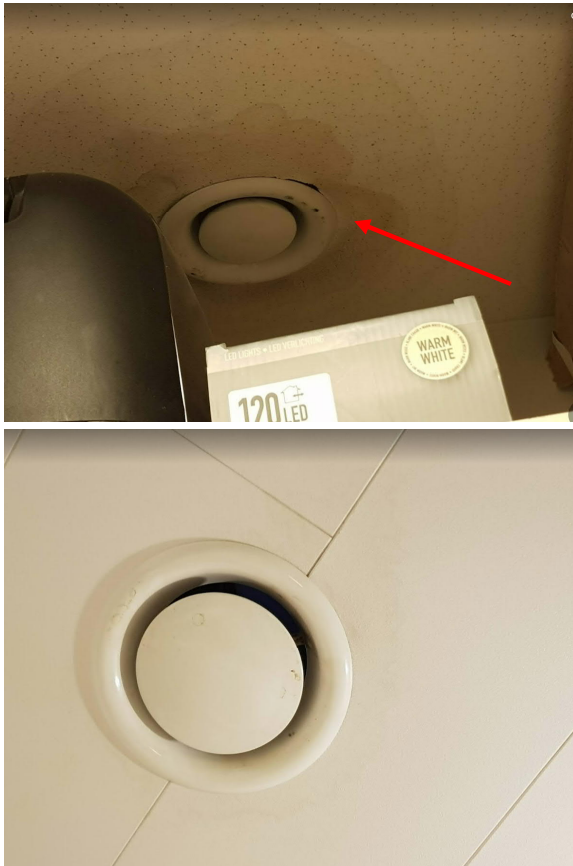


			
Lýsing	Taka fúgu og kítta		
1.15		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Kítta meðfram sökklum		
1.16		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	2
		ÁH	Meðal
		Forgangur	1
Lýsing	Laus dúkur, raki mælist við hurðina		
1.16		Greining	Gráða



		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Kítti orðið lélegt við vaskborð. Endurnýja		
1.16		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Frárennslirör frá gufuofni laust í stubb að vatnslás		



1.16		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Rakablettur í lofti		
1.17		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Meðal
		Forgangur	1
Lýsing	Rakablettir í lofti í kringum útsogstúður í búrskápum		
1.18		Greining	Gráða

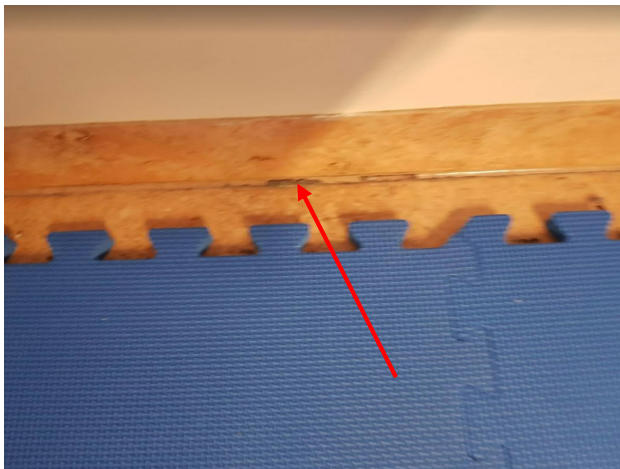


		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Sökkull lélegur og skítugur. Taka frá, þrífa, setja aftur á ok kíttu.		
1.19		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	2
		ÁH	Meðal
		Forgangur	1
Lýsing	Spónarplötur í vegg bólgnar og skemmdar eftir raka. Þarf að fjarlægja. Timburlistar henta ekki. Í öllum þremur hvíldarrýmum eru spónarplötur og timburlistar. En einungis híldarrýminu í miðjunni sem eru með sjáanlega skemmdar veggjaplötur		
1.19		Greining	Gráða
		ÁG	2



		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Suðupráður í kverk lélegur		
1.20		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Kítta sökkul við gólf		
1.20		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2



Lýsing	Kítta fyrir ofan skúringarkannt			
1.21		Greining	Gráða	
		ÁG	2	
		AS	1	
		ÁH	Lág	
		Forgangur	2	
Lýsing	Efri hæð. Suðupráður í kverk lélegur.			
1.22		Greining	Gráða	
		ÁG	2	
		AS	1	
		ÁH	Lág	
		Forgangur	1	



Lýsing	Lykt úr vaski, skipta um vatnslás. Hér þarf að breyta öllu frárennsli í samræmi við hefðbundin frágang.		
1.22		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	1
Lýsing	Frágangur frárennslis úr vask og gólfniðurfalls er rangur. Breyta þarf frágangi, sjá fyrri athugasemd.		
1.22		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	3
Lýsing	Kítta í kverkar		
1.22		Greining	Gráða



		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Er sýrufrítt kítta með sturtubotni?		
1.22		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Raki í loftaplötu		
1.23		Greining	Gráða



		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Yfirfara suðupræði í rýminu		
1.24		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2

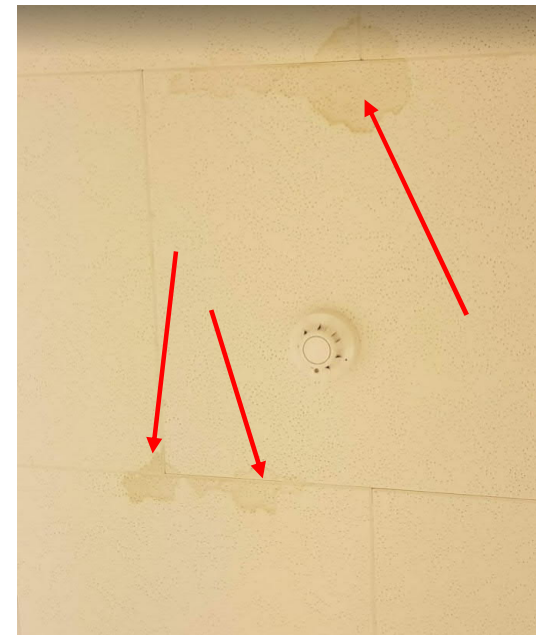


			
Lýsing	Háaloft. Rakablettir í rakavarnarlagi. Laga frágang í kringum loftræsingu.		
1.24		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Rakablettir í spónaplötum á gólfi háalofts og rakablettir í loftaplötum þar beint undir.		
1.24		Greining	Gráða
		ÁG	2

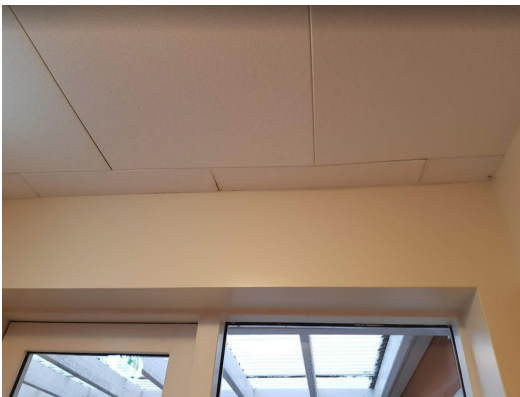


		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Rakablettir í lofti		
1.25		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Hreins upp og kíttu í kverkar		
1.25		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Kíttu með salernisskál		

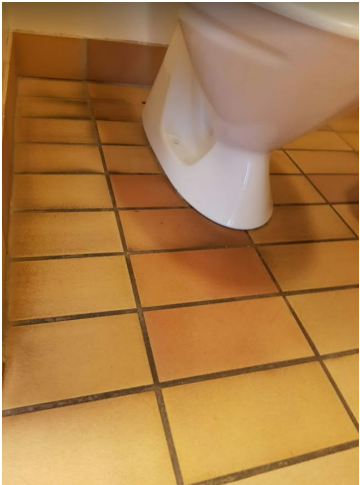


1.26		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	1
Lýsing	Suðupráður lélegur og rakaskemmd í loftaplötu. Athuga þarf ástand undir dúk betur.		
1.27		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2

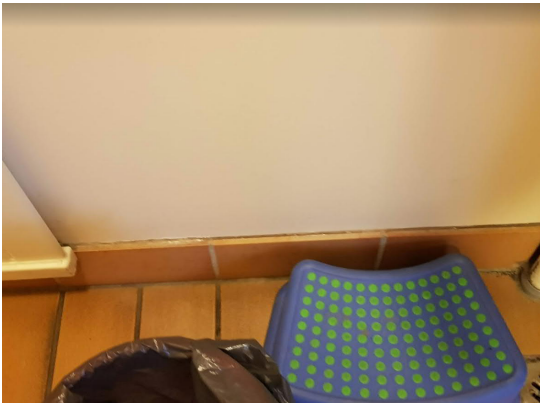
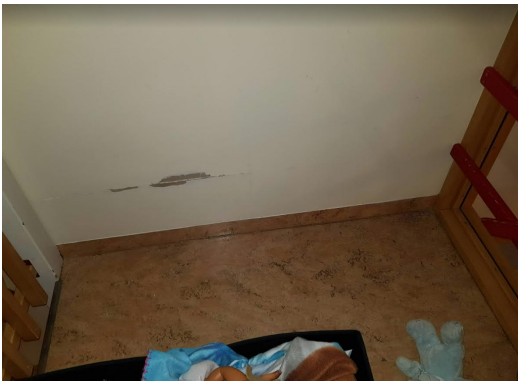


Lýsing	Rakaskemmdir í loftaplötum			
1.27		Greining	Gráða	
		ÁG	2	
		AS	1	
		ÁH	Meðal	
		Forgangur	3	
Lýsing	Trélisti undir hurð og brotin fúga og brotnar flísar			
1.27		Greining	Gráða	
		ÁG	2	
		AS	2	
		ÁH	Meðal	
		Forgangur	1	



			
Lýsing	Lausar loftaplötur		
1.28		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Kítta með salerni		
1.28		Greining	Gráða
		ÁG	2



		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Kítta með vaski		
1.28		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	1
Lýsing	Kítta ofan skúringarkanti. Raki mælist.		
1.29		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	3
Lýsing	Efri hæð leikstofu. Skemmdir í vegg.		
1.30		Greining	Gráða



		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Meðal
		Forgangur	1
Lýsing	Laus dúkur og skúringarlisti. Raki mælist.		
1.30		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Kítta með klósettskál		
1.30		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	1



Lýsing	Rakaskemmdir í sökkli undir vaskaskáp.			
1.30		Greining	Gráða	
		ÁG	2	
		AS	2	
		ÁH	Meðal	
		Forgangur	1	
Lýsing	Fjarlægja og endurnýja skúringarlista undir bréfapurrkum. Meta við opnun hvort nauðsynlegt sé að opna vegg frekar.			
1.30		Greining	Gráða	
		ÁG	2	
		AS	1	
		ÁH	Meðal	
		Forgangur	2	
Lýsing	Kítta með vaski.			
1.31		Greining	Gráða	
		ÁG	2	
		AS	1	
		ÁH	Lág	



			Forgangur	2
Lýsing	Yfirfara suðupræði í kverk			
1.31			Greining	Gráða
			ÁG	2
			AS	1
			ÁH	Lág
			Forgangur	2
Lýsing	Rakaskemmdir í glugga			
1.32			Greining	Gráða
			ÁG	2



		AS	1
		ÁH	Lág
		Forgangur	2
Lýsing	Suðupráð vantar undir borði		





Lýsing	Yfirfara og mála pósta		
2.2		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	2
		ÁH	Meðal
		Forgangur	1
Lýsing	Ónýtur botnstykki á glugga, sjá athugasemd 1.1		
2.2		Greining	Gráða
		ÁG	Ó
		AS	-
		ÁH	-
		Forgangur	1
Lýsing	Yfirfara frágang á flasningum og þéttingar á gluggalistum		
2.3		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	2
		ÁH	Meðal



			Forgangur	1
Lýsing	Fara þarf yfir þéttingar í hurð / falsi			
2.2			Greining	Gráða
			ÁG	2
			AS	2
			ÁH	Meðal
			Forgangur	1
Lýsing	Botnpóstur glugga ónýtur			
2.3			Greining	Gráða
			ÁG	2
			AS	1
			ÁH	Lág
			Forgangur	2
Lýsing	Loftræsing ekki notuð vegna hávaða, sama á við um loftræsingu á hinum gaflinum.			



2.3		Greining	Gráða
		ÁG	2
		AS	1
		ÁH	Meðal
		Forgangur	1



Lýsing	Yfirfara þarf allan frágang í kringum glugga			
2.3		Greining	Gráða	
		ÁG	2	
		AS	2	
		ÁH	Meðal	
		Forgangur	1	
Lýsing	Yfirfara þarf þéttingar milli hurðarkarms og veggis.			
2.4		Greining	Gráða	
		ÁG	2	
		AS	1	
		ÁH	Lág	
		Forgangur	2	



			
Lýsing	Tryggja að það sé undankomu leið fyrir vatn sem kemst á bak við gluggalista og áfellur.		

Nanna Karólína Pétursdóttir

Sævar Þór Jóhannsson