

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDNÚMÉR: 111032 FASTANÚMÉR 204-4203

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á atvinnuhúsnæði að Hesthálsi 14, 109 Reykjavík.

Samningsaðilar:

Leigusali: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs
kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Leigutaki: Strætó bs., kt. 500501-3160, pósthólf 9140, 129 Reykjavík.

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er lóðin Hestháls 14 og allar fasteignir sem eru á lóðinni. Nánar tiltekið er um að ræða um 3012,7 m² iðnaðar- og skrifstofuhús og 653,4 m² þvottastöð auk 25.765 m² lóðar.

2. gr.

Leigutími, forleiguréttur

Leigutaki hefur haft húsnæðið á leigu í nokkur ár án leigusamnings. Leigutími samkvæmt þessum samningi hefst við undirritun.

Samningurinn er ótímabundinn og uppsegjanlegur af hálfu leigutaka með 12 mánaða fyrirvara og af hálfu leigusala með 24 mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðamót.

Þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. þessarar greinar hefur leigutaki forleigurétt að hinu leigða við lok leigutímans. Vilji leigutaki nýta sér forleiguréttinn skal hann tilkynna leigusala skriflega um það eigi síðar en 6 mánuðum áður en samningurinn rennur út. Að öðrum kosti fellur forleiguréttur hans niður.

3. gr.

Leigukjör

Húsaleiga verður óbreytt frá því sem hún er við undirritun samnings þessa, þar til viðgerðum og endurbótum leigusala á húsnæðinu er að fullu lokið í samræmi við ákvæði 4. gr. samnings þessa og allar úttektir, þ.m.t. öryggisúttekt og úttektir byggingarfulltrúa, hafa varið fram.

Eftir það verður húsaleiga fyrir hið leigða á mánuði krónur 5.235.512.- í sex mánuði. Næstu tólf mánuði þar á eftir verður húsaleiga krónur 6.117.756.- á mánuði og eftir það verður húsaleiga krónur 7.000.000.- á mánuði.

Húsaleiga miðast við grunnvísitölu neysliverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir nóvember 2017 (446,0 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar. Virðisaukaskattur greiðist ekki á húsaleigu.

Húsaleiga samkvæmt framangreindu greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og er eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga.

4. gr.

Ástand hins leigða í upphafi, breyting á hinu leigða

Í upphafi leigutíma er hið leigða í ástandi sem báðir aðilar hafa kynnt sér og gera aðilar sér grein fyrir að breyta þarf húsnæðinu og endurinnréttu það svo að það henti starfsemi leigutaka.

Leigusali skal breyta húsnæðinu og kosta þær breytingar að fullu og skal leigusali afhenda leigutaka hið leigða að öllu leyti fullfrágengið þ.m.t. skrifstofuhluta hins leigða sem fullinnréttað skrifstofuhúsnæði, þó án annars lauss búnaðar og lausra tækja.

Leigusali skal á sinn kostnað bæta úr ástandi hins leigða og koma því í leiguhæft ástand, sbr. fylgiskjal nr. II, þ.m.t. að lagfæra utanhússklæðningar, glugga og gler, þakklæðningu, þakrennur og niðurfallsrör, sólbeeki, loftræsingu, þætti sem af leka- og vatnsskemmdum hafa hlotist,

Um nánari lýsingu á þörfum leigutaka og afhendingarástandi hins leigða vísast til eftirfarandi fylgiskjala sem eru hluti samnings þessa:

- fylgiskj. nr. I, sem eru grunn- og útlitsteikningar af hinni leigðu eign, dags. 21.11.2017.
- fylgiskj. nr. II, sem er skýrsla verkfræðistofunnar Mannvits; *Flutningur Strætó bs. – samantekt og kostnaðaráætlun*, dags. 7.10.2017, þar sem m.a. er rýmisáætlun og þarfagreining fyrir flutning Strætó bs. og ástandsmat á fasteigninni Hesthálsi 14.

Leigusali ábyrgist að hið leigða húsnæði uppfylli kröfur sem opinberir aðilar gera til húsnæðis sem þessa eins og t.d. kröfur byggingaryfirvalda og heilbrigðis- og eldvarnaeftirlits. Leigusali ábyrgist að hið leigða uppfylli kröfur um aðgengi fatlaðra.

Við afhendingu á hinu leigða skal öryggisúttekt liggja fyrir en ekki er gerð krafa um að lokaúttekt byggingarfulltrúa verði lokið á þeim tímapunkti. Leigusali stefnir að því að lokaúttekt verði lokið við fyrstu hentugleika.

Telji leigutaki hið leigða ekki í umsömdu ástandi, eftir að hann hefur tekið við því, skal hann tilkynna leigusala það skriflega þegar í stað og eigi síðar en innan 30 daga frá því hann fékk húsnæðið afhent. Leigusali er skuldbundinn til endurbóta og lagfæringa án tafar í samræmi við húsaleigulög og samning þennan.

5. gr.

Umgenisskyldur og réttindi.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni hreinlæti og hollustuhætti. Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun.

Ef leigutaki ákveður að breyta hinu leigða eftir afhendingu, t.d. með tilfærslu á rýmum, breyta eða bæta við lagnakerfum, breyta innréttingum o.þ.h., er honum það heimilt hafi hann áður leitað samþykkis leigusala og leigusali samþykkt það. Leigutaki ber ábyrgð á öllu tjóni sem kann að leiða af slíkum framkvæmdum og kostar allar slíkar framkvæmdir.

Að leigutíma loknum skal leigusali án endurgjalds teljast eigandi að öllum innréttingum og búnaði sem varanlega hefur verið komið fyrir í húsnæðinu. Allur laus búnaður sem leigutaki leggur til á leigutímanum og sem ekki er felldur í loftakerfi eða fastar innréttingar er eign leigutaka. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólki á hans vegum.

Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

6. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir fyrir notkun vatns, rafmagns svo og hitunarkostnað, og sér um og greiðir fyrir alla ræstingu og öryggisgæslu á hinu leigða. Leigutaka er skylt að annast á sinn kostnað almennan rekstrarkostnað á hinu leigða. Leigutaki greiðir einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað. Ef veitustofnanir innheimta sérstök fastagjöld eða árgjöld án beinna tengsla vatns- eða orkukaupa, skulu slík gjöld greidd af leigutaka.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

7. gr.

Endurbætur, viðgerðir og viðhald

Leigusali skal ávallt halda hinu leigða húsnæði í leigufæru ástandi og sinna öllu viðhaldi allt eins og góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Leigusali á með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka rétt til aðgangs að húsnæðinu til að framkvæma á því úrbætur.

Leigusali skal annast allt viðhald á hinu leigða, viðgerðir og endurbætur utandyra þ.m.t. á lóð og á ytra byrði húsa þ.m.t. á gleri. Leigusali sér um allt viðhald, viðgerðir og endurnýjun á burðarvirkjum hússins svo og á regnvatnslögnum og skólplögnum utanhúss og í grunnplötu. Einnig annast leigusali um endurnýjun lyftu- og loftræsímótora.

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald hins leigða innanhúss á meðan leigutíminn varir.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara að fyrirmælum brunamálayfirvalda, eldvarnaeftirlits, heilbrigðisyfirvalda, vinnueftirlits, Neytendastofu og annarra opinberra aðila á hverjum tíma, varðandi starfsemi í hinu leigða sem og til að greiða þann kostnað sem af slíku kann að hljóta.

8. gr.

Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu. Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusala, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu. Leigutaki skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar

slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu til vegna starfsemi leigutaka eða vegna þeirra breytinga sem leigutaki hefur gert á hinu leigða.

9. gr.

Afnót leigutaka

Hið leigða er leigt sem skrifstofuhúsnæði, verkstæði og önnur aðstaða fyrir strætisvagna og er leigutaka óheimilt án skriflegs samþykkis leigusala að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu.

10. gr.

Sala hins leigða - framleiga

Sala hins leigða er ekki háð samþykki leigutaka. Við sölu framselur leigusali eignarétt sinn að hinu leigða til kaupanda, sem kemur í einu og öllu í hans stað frá og með umsömdum afhendingardegi eignarinnar. Kaupandi yfirtekur öll réttindi og skyldur leigusala samkvæmt samningi þessum en réttindi og skyldur leigutaka skulu hvorki aukast né minnka. Leigutaka er ekki heimilt að framleigja leigurétt sinn að hluta til eða öllu leyti án skriflegs samþykkis leigusala.

Leigutaka er heimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild án samþykkis leigusala. Komi til framleigu ber leigutaki ábyrgð á leigugreiðslum framleigutaka svo og öðrum efndum samnings þessa.

11. gr.

Vanefndir

Verði leigutaki gjaldþrota, fær heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita nauðasamninga eða árangurslaust fjárnám verður gert hjá honum, öðlast leigusali rétt til að fella leigusamning þennan úr gildi, frá þeim degi sem gerðin fer fram.

Það telst ekki til vanefnda ef ófyrirséð og ófyrirsjáanleg atvik (Force Majeure) gera aðilum samningsins ókleift að efna skyldur sínar, svo sem vegna verkfalla, náttúruhamfara, stríðsástands, hafnbanna, atburða á gjaldeyris- og fjármagnsmörkuðum eða annarra óviðráðanlegra orsaka.

Að öðru leyti gilda ákvæði húsaleigulaga varðandi vanefndir aðila.

12. gr.

Sérákvæði

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 9. janúar 2018.

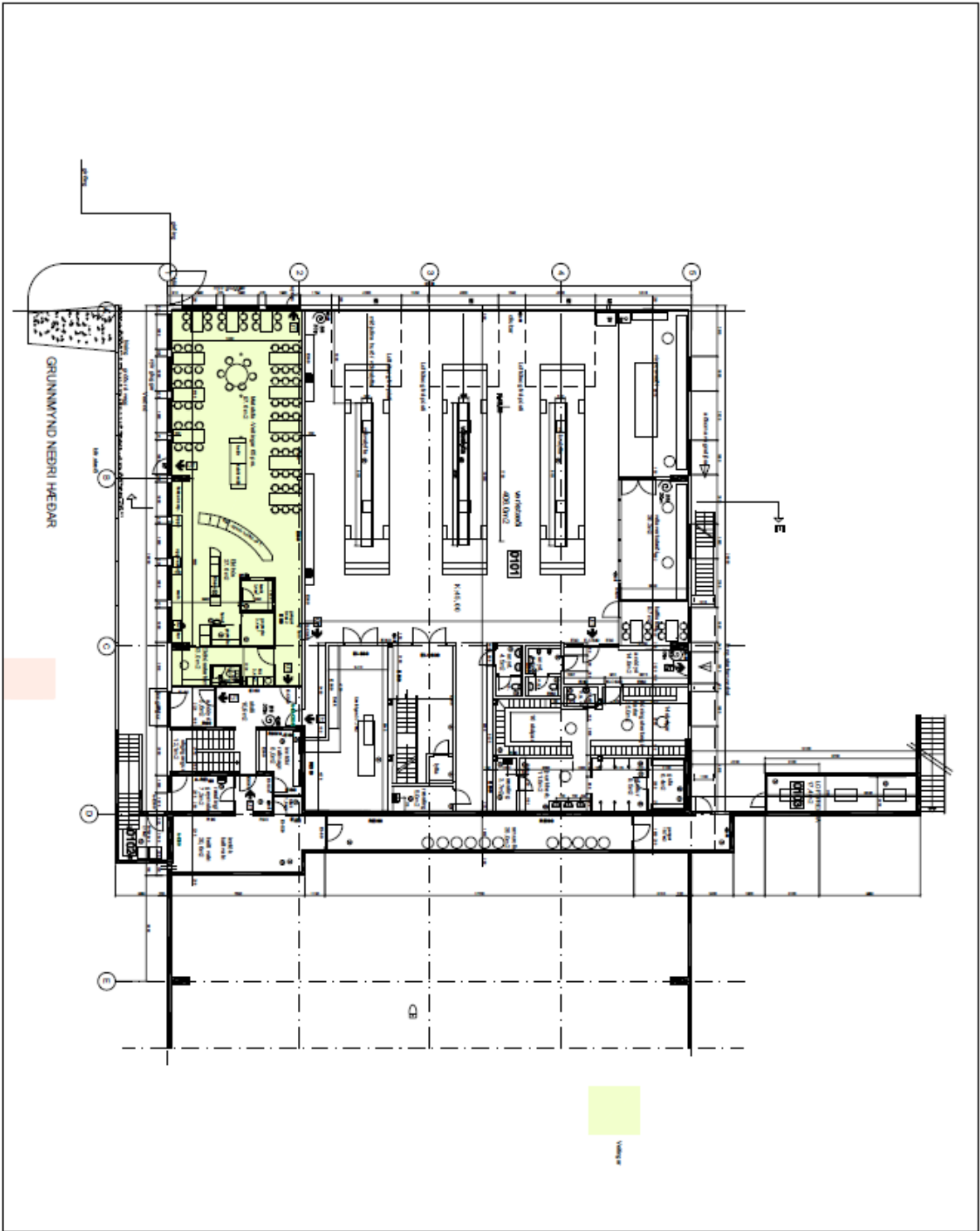
F.h leigusala:

F.h. leigutaka:

Samkvæmt samþykkt borgarráðs
dags. 14. desember 2018

Með fyrirvara um samþykki stjórnar Strætó bs

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskriftum og fjárræði aðila:



ARKHĪTA uzdevums
 nosaukums: **Projekts un iekārtojums**
 tēmas: **Projekts un iekārtojums**

autoritāte: **ARKHĪTA**

uzdevuma nosaukums: **Projekts un iekārtojums**

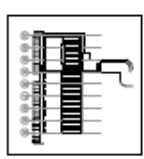
uzdevuma veids: **Projektēšanas uzdevums**

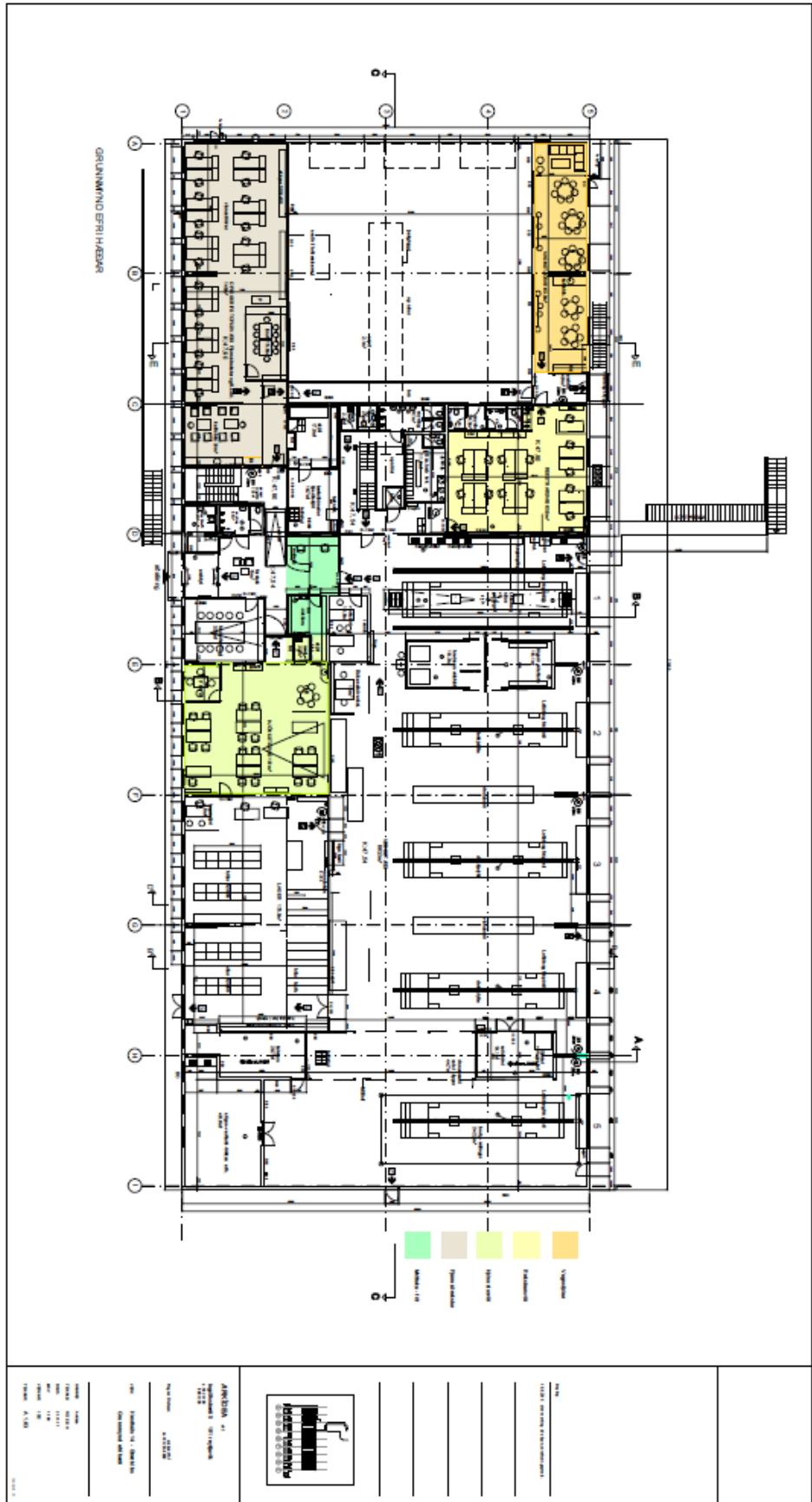
uzdevuma mērogs: **1:100**

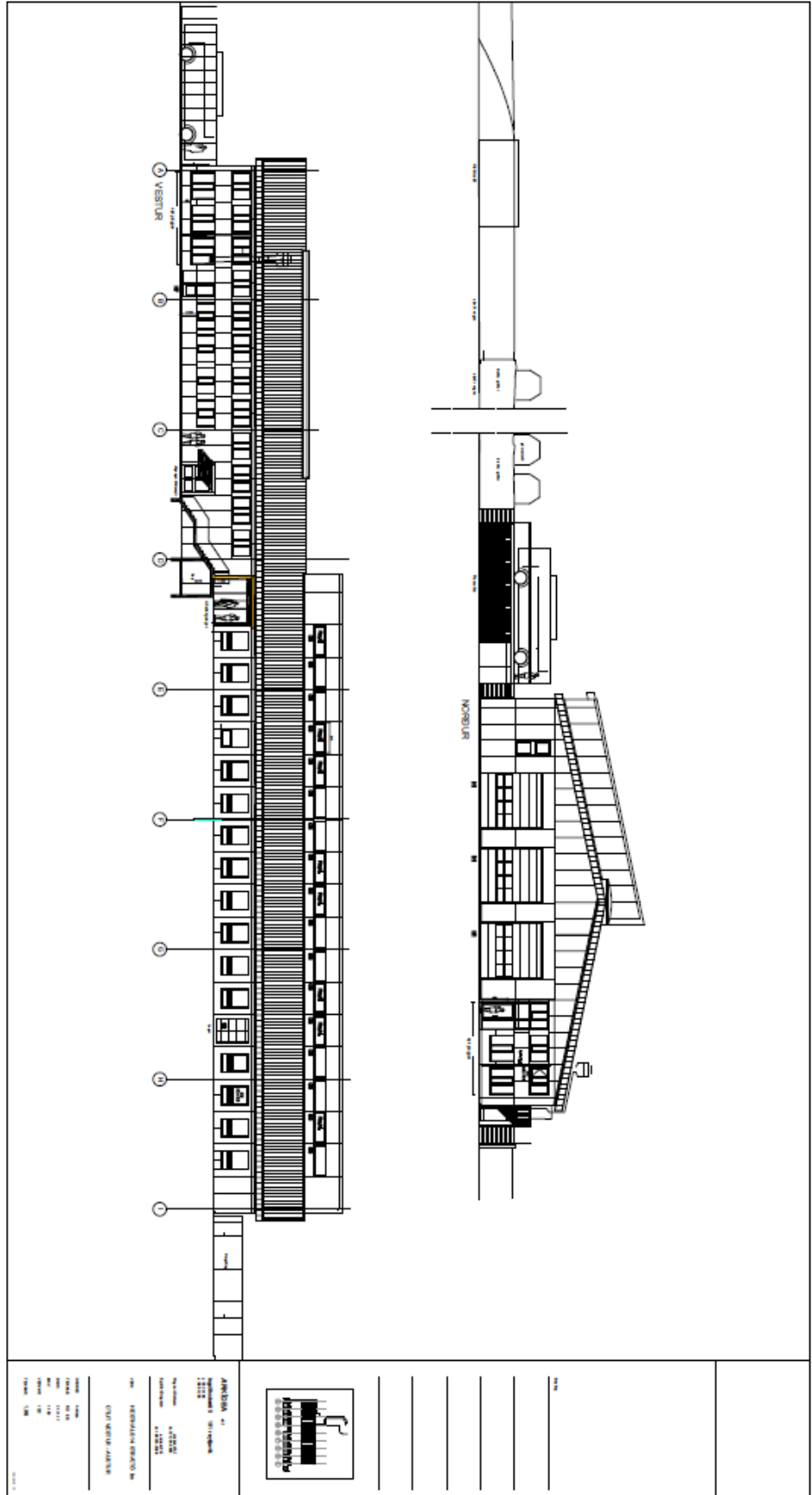
uzdevuma datums: **2023.**

uzdevuma statuss: **Projektēšanas uzdevums**

uzdevuma numurs: **1110**

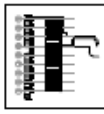






1:100
 1:500
 1:1000
 1:2000
 1:5000
 1:10000

1:10000
 1:5000
 1:2000
 1:1000
 1:500
 1:100



1:10000
 1:5000
 1:2000
 1:1000
 1:500
 1:100



MANNVIT



FLUTNINGUR STRÆTÓ BS - SAMANTEKT OG KOSTNAÐARÁÆTLUN

STRÆTÓ BS

EIGNASJÓÐUR REYKJAVÍKURBORGAR

SKJALANÚMÉR: 7120472-000-CRP-0002						
NÚGILDANDI ÚTGÁFA: 1.00						
1.00	10.07.2017	Útgefið	VH	VB	VB	Strætó
ÚTGÁFA	DAGS. ÚTG	ÚTGÁFUSTAÐA	HÖFUNDUR	RÝNIR	SAMÞYKKT	VERKKAUPI

Efnisyfirlit

Inngangur	2
Samantekt	3
Kostnaðaráætlun	3
Rýmisáætlun og þarfagreining.....	4
Ástandsmat.....	5
Almennar ályktanir vegna viðhalds.....	5
Vegna flutninga	5
Viðaukar	6
1. Rýmisáætlun – Minnisblað.	6
2. Frumkostnaðarmat – Minnisblað.	11
3. Skýrsla – ástandsmat	14
4. Sundurliðuð kostnaðaráætlun.....	21

Inngangur

Skjal þetta er samantekt á minnisblöðum og skýrslum sem Mannvit hefur unnið fyrir Strætó BS og Reykjavíkurborg varðandi mögulega sameiningu á starfsemi Strætó BS á einum stað að Hesthálsi 14. Fyrirliggjandi gögn innihalda umfjöllun um rýmisþörf starfseminnar, rýmismátun, ástandsmat og kostnaðarmat fyrir nauðsynlegar breytingar og endurbætur á húsnæðinu fyrir flutning og sameiningu starfsstöðva Strætó. Þá er hér í fyrsta skipti greint frá niðurstöðum staðlaðrar kostnaðaráætlunar sem unnin hefur verið út frá teikningum arkitekts, þarfagreiningu og ástandsmati.

Verkþættirnir eru eftirfarandi – í tímaröð.

- ✓ Apríl 2017: **Rýmisáætlun og þarfagreining fyrir flutning Strætó.** Unnið fyrir Strætó BS.
- ✓ Apríl 2017: **Ástandsmat Hestháls 14.** Unnið fyrir Reykjavíkurborg.
- ✓ Júlí 2017: **Kostnaðaráætlun.** Unnið fyrir Reykjavíkurborg.

Til viðbótar við gögn Mannvits liggja fyrir frumteikningar frá Arkidea Arkitektar sem kynntar hafa verið fyrir starfsmönnum Reykjavíkurborgar og Strætó BS.

Samantekt

Hér að neðan eru stuttlega teknar saman helstu ályktanir úr hverjum verkþætti. Til upplýsingar þá fylgja öll minnisblöð og skýrslur ásamt ítarlegu niðurbroti kostnaðaráætlunar með í viðauka.

Kostnaðaráætlun

Kostnaðaráætlun var unnin út frá þarfagreiningu, ástandsmati og teikningum arkitekts. Leitast var við að vinna áætlunina með eins mikilli nákvæmni og unnt er á þessu stigi, ekki verður lengra komist fyrir en og/ef ákveðið verður að taka vinnuna á næsta hönnunarstig. Niðurstöðurnar má t.d. nýta sem grundvöll umræðu um gæðakröfur/þarfir á móti kostnaði.

Að teknu tilliti til 20% óvissu er kostnaður sem tengist flutningi metinn um 145 milljónir króna, sjá töflu 1. Matið er í takt við kostnaðarbil úr frumkostnaðaráætlun (sjá viðauka) en þó aðeins hærra. Mesta óvissan í nýrri áætlun er í meginráttum tengd lagnamálum og kostnaði vegna aðgerða tengdum kvennaklefa en þar ber helst að nefna viðbótar sturtuklefa og lagnamál þar að lútandi. Kostnaðaráætlun er sýnd í töflu hér að neðan, nákvæmari sundurliðun má finna í viðauka. Athugum að lagnaliðurinn er í raun mun hærri en það endurspeglast í óvissunni sem bætt er við heildartöluna.

Tafla 1. Kostnaður vegna flutninga – eftir rýmum - ISK.

Sundurliðun	ALMENNT	FRÁGANGUR INNANHÚSS	LAGNIR	RAFORKUVIRKI	ALLS
Öll rými	54.600.536	77.971.020	2.076.533	8.700.031	143.348.120
Fjármál og rekstur ofl.	13.084.883	9.142.026	0	1.083.014	23.309.924
Rekstrarsvið	6.973.437	4.761.353	0	593.708	12.328.498
Kaffistofa vagnstjóra ofl.	4.940.370	5.193.796	0	409.917	10.544.082
Farþegaþjónusta - lager	7.189.868	22.289.037	0	590.896	30.069.800
Móttaka/afgreiðsla	2.085.641	2.524.002	0	165.996	4.775.640
Anddyrið + gangur/stigahús	4.247.541	2.352.771	0	338.062	6.938.374
Neðri hæð	14.746.336	19.907.213	967.647	3.048.564	38.669.761
Sameiginlegur kostnaður	1.332.460	11.800.822	1.108.886	2.820.459	17.062.627

Þessu til viðbótar kemur kostnaður vegna frágangs lóða/umhverfis og utanhússaðgerða. Í því felast utanhússaðgerðir sem ekki tengjast flutningi beint og aðgerðir sem tengjast flutningi skv. frumteikningu s.s. viðbót palls og útiaðstöðu á neðri hæð.

Tafla 2. Kostnaður vegna útanhússfrágangs ofl.– ISK.

Sundurliðun	FRÁGANGUR LÓÐA OG UMHVERFIS	FRÁGANGUR UTANHÚSS	ALLS
Samtals	9.874.110	16.173.364	26.047.474
Fjármál og rekstur ofl.	0	0	
Rekstrarsvið	0	0	
Kaffistofa vagnstjóra ofl.	0	0	
Þjónustuver/Farþegaþjónusta - lager	0	0	
Móttaka/afgreiðsla	0	0	
Anddyrið + gangur/stigahús	0	553.805	553.805
Neðri hæð - eldhús og kvennaklefi	9.874.110	1.739.059	11.613.169
Sameiginlegur kostnaður	0	0	
Utanhússaðgerðir		13.880.500	13.880.500

Rýmisáætlun og þarfagreining





Þegar rýmisþörf starfseminnar var metin var aðeins miðað við starfsmenn sem skipa skrifstofurými og hafa not af sameiginlegum rýmum þeim tengdum s.s. kaffíkrókum, prentaðstöðu, skjalageymslu fyrir skjöl í nærgeymslu ofl. Ekki var horft til starfsmanna á verkstæði, í matsal og á þvottastöð enda ekki talið líklegt að rýmisfyrirkomulag þeirra myndi breytast við sameiningu. Helstu forsendur rýmisþarfar fengust með spurningarlistum til sviðsstjóra, viðtölum og vettvangsferðum um húsnæði Strætó í Þönglabakka og Mjódd, sjá töflu að neðan. Áætlað er að rýmisþörf starfseminnar sé um **350 m² nettó, sjá töflu 4**. Nettóflötur miðast eingöngu við starfsstöðina sjálfa í opnu rými. Til að grf. gangvegum, útveggjum, umferðarrýmum og sameiginleg rýmum er nettóflötur skalaður upp í **440 m² brúttó eða um 10 m² pr. starfsstöð**. Ekki er annað að sjá en að húsnæðið uppfylli kröfur til annarrar aðstöðu en þeirrar sem kemur fram í rýmisáætlun s.s. fjölda salerna, stærð matsalar, fjölda bílastæða ofl.

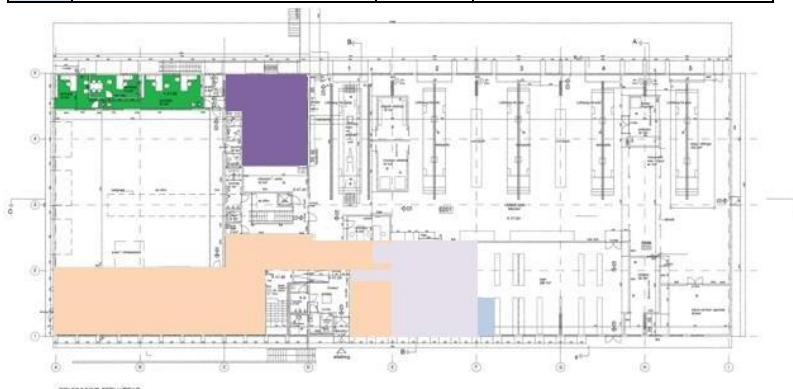
Tafla 4. Samandregið – rýmisþörf sviða.

Svið	Mat á rýmisþörf	
	Nettó	Brúttó
Fjármál og rekstur, mannauður og gæði ofl.	170 m ²	216 m ²
Farþegaþjónusta	96 m ²	126 m ²
Rekstrarsvið	61 m ²	79 m ²
Birgða- og innkaupadeild	20 m ²	23 m ²
Alls	347 m ²	443 m ²

Ef rýmisáætlun er mátuð við húsnæði á Hesthálsi má sjá að rýmin sem koma til greina eru eingöngu á annarri hæð en samanlögð stærð þeirra er um 540 m² brúttó u.þ.b, sjá töflu 5 og tilsvareandi lituð rými á afstöðumynd húsnæðis. Niðurstaða rýmisáætlunar var því sú að húsnæðið á Hesthálsi 14 uppfyllir rýmisþörf ef mögulegt er að gera ráðstafanir til að taka hluta lagers undir skrifstofuaðstöðu ásamt því að gera aðrar ráðstafanir fyrir kaffiaðstöðu vagnstjóra.

Tafla 5. Samandregið – rýmismátun sviða.¹

Litur	Svið	Áætlun	Rýmismátun á Hesthálsi
	Fjármál og rekstur ofl.	216 m ²	~270 m ²
	Farþegaþjónusta	126 m ²	~120 m ²
	Rekstrarsvið	79 m ²	~100 m ²
	Birgða- og innkaupadeild	23 m ²	~24 m ²



Mynd 1. Afstöðumynd húsnæðis – rýmismátun.

Ástandsmat

Gert var ástandsmat á Hesthálsi út frá sjónskoðun á ytra- og innra byrði og loftgæðamælingum í rýmum. Tilgangurinn var tvíþættur, annar vegar til að meta almennt ástand hússins með tilliti til viðhalds og hins vegar var húsið skoðað með tilliti til mögulegra breytinga vegna flutninga. Ástandsmatið er ein af forsendum kostnaðarmats.

Almennar ályktanir vegna viðhalds

Almennt virðist húsnæðið ekki illa á sig komið, en á því sjást á því allmikil þreytumerki:

- *Utanhússklæðning* - 12mm krossviður með steiningarhúð er víða orðin skemmd svo vatn kemst undir.
- *Glugga* þarf að þússa og mála. Að utan er málning mikið flögnuð svo viðurinn er víða óvarinn. Dæmi eru um á nokkrum stöðum að gler sé með raka á milli og því má búast við að rúður fari að gefa sig þar sem ekki hefur verið skipt um gler. Að innanverðu sjást þreytumerki á opnanlegum fögum og nokkuð víða voru vatnsskemmdir á láréttum innflötum glugga sem virtist stafa af ónýtum þéttingum með gleri.
- Að innan sáust *vatnsskemmdir* á sólbekkjum og öðrum láréttum flötum, líklega vegna vatns sem kemst inn með þéttingum. Aðeins sást mygla í einum glugga á austurhlíð í samskeytum timburs. *Ekki fannst fúí* í timbrinu, en það er nauðsynlegt að mála sem fyrst ef skemmdir eiga ekki að verða meiri. Innandyrá greindi skoðunarmaður hvergi áberandi ólykt frá myglu eða öðru slíku, en það útilokar samt ekkert.
- *Niðurfallsrör* er í sundur við samsetningu við NV-horn hússins og miklir ryðtaumar á vegg við rörin. Starfsfólk nefndi að dæmi sé um að íshrun frá rorum hafi valdið tjóni á bifreið. Greina þarf orsakir íshruns t.d. hvort frárennislagnir séu í ólagi. Einnig væri æskilegt að ganga úr skugga um að vatn sem ekki kemst niður rörin hafi ekki skemmt eitthvað í frágangi eða þakvirki umhverfis þakniðurföll.
- *Leki frá þaki* sást víða, bæði á verkstæði og á lager, í loftræsiklefa á efsta lofti var mikill leki, líklegast með lögnum upp úr þaki. Á verkstæði og lager voru sums staðar lekamerki niður frá samskeytum í samlokueiningum á þakásum. Á lager var undir einum glugganna er rakavarnalagið rífið út í ullina

Vegna flutninga

- *Í vegg skrifstofurýmis* sem snýr að verkstæði er hugsanlegt að raki úr heitara lofti skrifstofurýmisins nái að þéttast í plötum og kalla fram bólgumerki á vegg. Rétt er að meta hvort einangra ætti vegginn betur og e.t.v. setja í hann rakavarnalag verði skrifstofurýmið lagað til. Þá brá fyrir vitin lykt af diesel-pústi, bæði í skrifstofuhluta, matsal og víðar Til þess að vinna gegn diesel-loftmengun mætti skoða að loka verkstæði meira af, hugsanlega þetta allan veggflötinn, fækka hurðum, nota „slússur“, hurðapumpur o.fl. Einnig mætti hugsa sér að byggja utan um gönguleið á svölum. Endurstilla þarf þá loftræstikerfi.
 - *Gólfparket í skrifstofuhluta* er orðið illa farið, slitmerki og lakk lélegt. Gólf í skrifstofuhluta þarf að skoða sérstaklega hvað varðar burðarþol. Skoðunarmaður telur að endurnýja ætti gólfefnið, sérstaklega ef fjarlægja á á vegg með tilheyrandi líklegum skemmdum. Skoðunarmaður telur ekki líklegt að ástand burðarvirkis verði vandamál, nema álag sé aukið til muna.
 - Fara þarf yfir lagnir m.t.t. breytinga líklega mest raf- og tölvulagnir, hvort flutningur kalli á nýjar lagnir, færslu þeirra eða breytingu. Við allar breytingar á snyrtingum, eldhúsi eða öðru þar sem mikið vatn er notað er helsta vandamálið hvernig frárennismál verða leyst ef breyta á einhverju sem tengist þeim.
- Í rými á neðri hæð þar sem mótuneytið er staðsett þarf að gera *töluverðar endurbætur á loftræsingu* til að uppfylla kröfur um loftgæði. Lagt er þá til að nýrri loftræsisamstæðu verði komið fyrir til að þjóna núverandi skrifstofurými á efri hæð, mótuneyti og starfsmannaaðstöðu á neðri hæð. Einnig þarf að bæta við loftræsinguna í anddyri, fundarherbergi og á snyrtingum vestan megin á efri hæð byggingarinnar. Breytinga er þörf á loftræsingunni í lagerrýminu vegna nýrra skrifstofu en sú aðgerð er vel leysanleg. Einnig er í byggingunni lakklefi sem notaður er til lökkunar með óviðunandi loftræsingunni en mælt er með endurbótum á loftræsingunni þar inni.

Viðaukar

1. Rýmisáætlun – Minnisblað.

Tilvísun: 7120472-000-BMO-0007

07.07.2017

Til: **Strætó BS**
Jóhannes Rúnarsson
Framkvæmdastjóri

Efni: **Flutningur Strætó BS - Samantekt og Kostnaðaráætlun**

Minnisblað þetta inniheldur niðurstöður rýmisáætlunar fyrir flutning skrifstofustarfsemi Strætó að Hesthálsi 14 þ.e. sameiningu starfseminnar á einum stað. Hér ber að líta helstu niðurstöður rýmisáætlunarinnar eftir að tekið hefur verið tillit til upplýsinga sem komið hafa fram frá því að Mannvit skilaði Strætó BS minnisblaði til umsagnar í mars. Helstu forsendur rýmisþarfar fengust með spurningarlistum til sviðsstjóra, viðtölum og vettvangsferðum um húsnæði Strætó í Þönglabakka og Mjódd, sjá töflu að neðan.

Tafla 1. Helstu forsendur rýmisáætlunar – starfsmenn og starfsstöðvar í sameinuðu skrifstofurými.

Svið	Starfsm.	Starfsst.	Almennar þarfir	Aðrar þarfir
Yfirstjórn	1	1	Opin rými	- 3 fundarherbergi, eitt stórt
Fjármál og rekstur	11	11	Opin rými – ekki grf. móttökustarfsmanni.	- 1 kyrrðarrými
Mannauðs- og gæðasvið	4	4	Opin rými.	- Prentaðstaða
Skipulags og leiðakerfi	4	2	Opin rými – tveir ekki með starfsstöð.	- Skjalageymsla fyrir skjöl í nærgeymslu
Farþegaþjónusta	18	16	Opin rými – einn með sérþarfir.	- 2 Kaffikrókar
Rekstrarsvið	11	8	7 opin, 1 lokað, fækkað um 2 flotafulltrúa	- Prentaðstaða.
Birgða- og innkaupadeild	4	3	Opin rými – starfsstöðvar fyrir 3.	- Aðstaða fyrir gesti
Alls	53	45	-	-

Þegar rýmisþörf er metin er aðeins miðað við starfsmenn sem skipa skrifstofurými og hafa not af sameiginlegum rýmum þeim tengdum s.s. kaffikrókum, prentaðstöðu, skjalageymslu fyrir skjöl í nærgeymslu ofl. Ekki er horft til starfsmanna á verkstæði, í matsal og á þvottastöð enda ekki talið líklegt á þessu stigi að rýmisfyrirkomulag þeirra muni breytast við sameiningu.

Áætlað er að rýmisþörf starfseminnar sé um **350 m² nettó**, sjá töflu 2. Við mat á nettó rýmisþörf er eingöngu horft til starfsstöðvarinnar sjálfar í opnu skrifstofurými. Til að gera ráð fyrir gangvegum, útveggjum, umferðarrýmum og sameiginleg rýmum er nettóflötur skalaður upp í **440 m² brúttó eða um 10 m² pr. starfsstöð**. Rýmisáætlunina má sjá í frekari sundurliðun í töflu 5 í viðauka.

Tafla 2. Samandregið – rýmisþörf sviða.

Svið	Mat á rýmisþörf	
	Nettó	Brúttó
Fjármál og rekstur, mannauður og gæði ofl.	170 m ²	216 m ²
Farþegaþjónusta	96 m ²	126 m ²
Rekstrarsvið	61 m ²	79 m ²
Birgða- og innkaupadeild	20 m ²	23 m ²
Alls	347 m ²	443 m ²

Húsnæðið uppfyllir þá líklega kröfur til annarrar aðstöðu en þeirrar sem kemur fram í rýmisáætlun, sjá töflu 3 á næstu síðu. Það er þó háð endanlegu samþykki eftirlitsstofnana.

Tafla 3. Önnur aðstaða – mátun við húsnæði.

Salerni				
Starfsmenn	Fjöldi	Staðan	Reglugerð	Ath.
Alls	74	12 salerni, 9 þvagstæði, 16 handlaugar	5 s., 2 þ., 4 h.	Uppfyllt
Karlar	43	6 salerni, 9 þvagstæði, 7 handlaugar	2 s., 2 þ., 2 h.	Uppfyllt
Konur	31	6 salerni, 9 handlaugar	3 s., 2 h.	Uppfyllt
Önnur aðstaða				
Annað	Staðan	Reglugerð	Ath.	
Bílastæði	102 starfsmannastæði, 2 fyrir fatlaða – 1 pr. 29 m ² húsnæðis	1 bílastæði pr. 35 m ²		Uppfyllt
Matsalur	Fyrir 57 manns – ekki allan stm.fjölda.	1,2 m ² pr. stm. í rými.		Úrlausnarefni
Búningsaðstaða	Góð aðstaða fyrir kk, ekki fyrir kvk.	0,6 m ² fyrir stm.		Uppfyllt fyrir kk, ekki kvk.
Hjólageymsla	Ekki sérstök hjólageymsla.	Ekki tilgreint		Úrlausnarefni.
Skjalageymsla	Til staðar á neðri hæð	Ekki tilgreint		Uppfyllt

Ef rýmisáætlun er mátuð við húsnæði á Hesthálsi er niðurstaðan sú að þau rými sem komi til greina fyrir sviðin í töflu 2 séu eingöngu á annarri hæð húsnæðisins en ef talin er saman stærð þeirra rýma má sjá að samanlögð stærð þeirra er um 540 m² brúttó u.þ.b, sjá töflu 4 og tilsvareandi lituð rými á afstöðumynd húsnæðis í viðauka. Niðurstaða rýmisáætlunar er því sú að húsnæðið á Hesthálsi 14 uppfyllir rýmisþörf ef mögulegt er að gera ráðstafanir til að taka hluta lagers undir skrifstofastöðu ásamt því að gera aðrar ráðstafanir fyrir kaffiaðstöðu vagnstjóra.

Tafla 4. Samandregið – rýmismátun sviða.¹

Litur	Svið	Áætlun	Rýmismátun á Hesthálsi
	Fjármál og rekstur ofl.	216 m ²	270 m ²
	Farþegaþjónusta	126 m ²	120 m ²
	Rekstrarsvið	79 m ²	100 m ²
	Birgða- og	23 m ²	24 m ²

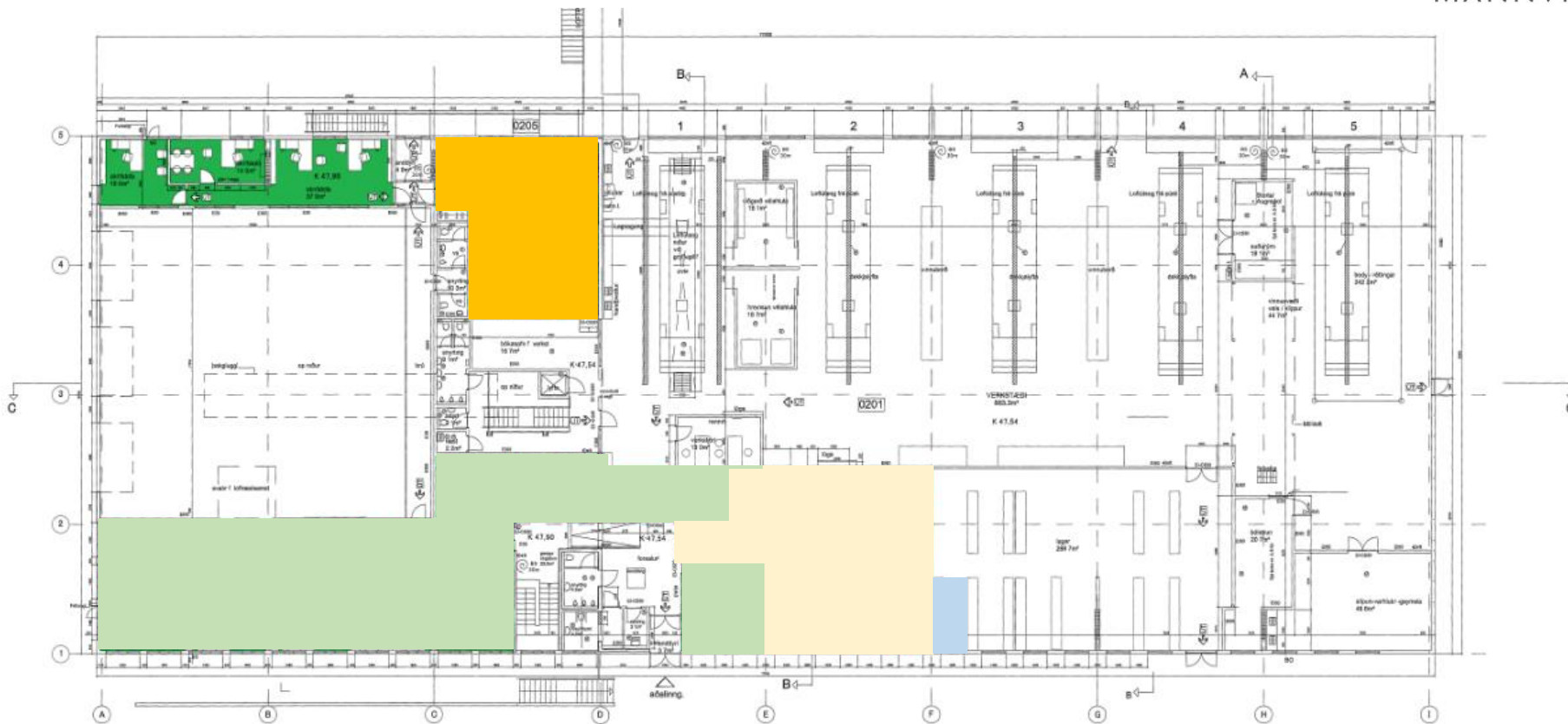
Virðingarfyllst,

Vilhjálmur Hilmarsson

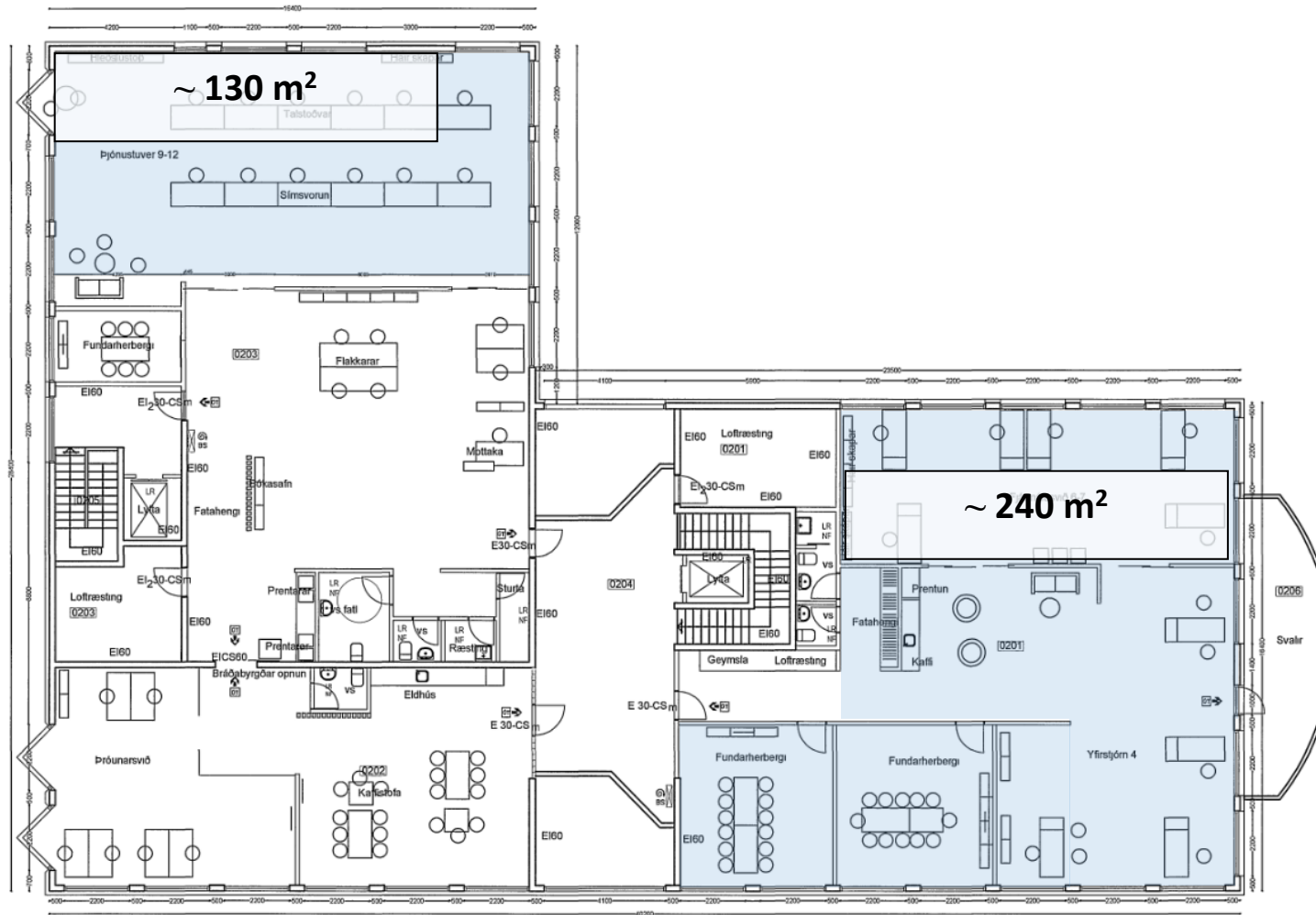
¹ Sambærileg stærð rýma fyrir „fjármál og rekstur ofl“ og „farþegaþjónusta“ á Hesthálsi í dag eru um 240 m² og 130 m², í þeirri röð.

Tafla 5. Rýmisáætlun miðað við skrifstofurými og sameiginleg rými tengd því.

RÝMISÁÆTLUN FYRIR SKRIFSTOFUAÐSTÖÐU								
SVIÐ	Rými	Opin skrifstofurými			Önnur rými		Alls	
		Starfsmenn	Starfsstöðvar	Stærð - m ²	Fjöldi rýma	Stærð - m ²	Stærð - nettó	Stærð - brúttó
FJÁRMÁL OG REKSTUR	Sviðsstjóri	1	1	5			5	7
	Kerfisstjóri	1	1	5			5	7
	Markaðsstjóri	1	1	5			5	7
	Bókhald	1	1	5			5	7
	Launamál	1	1	5			5	7
	Sölu- og kynningarfulltrúi	1	1	5			5	7
	Samskipta-og markaðsfulltrúi	1	1	5			5	7
	Fulltrúar	2	2	5			10	14
	Sérfræðingar	2	2	5			10	14
	Rými - Fjármál og rekstur	11	11	-	-	-	55	74
MANNAUÐS- OG GÆÐASVIÐ + FRAMKVÆMDASTJÓRI	Framkvæmdastjóri	1	1	5			5	7
	Mannauðsstjóri	1	1	5			5	7
	Gæða-og verkefnastjóri	1	1	5			5	7
	Sérfræðingar	2	2	5			10	14
	Rými - Fjármál og rekstur	5	5	-	-	-	25	34
SKIPULAGS- OG LEIÐAKERFI	Sérfræðingar	2	2	5			10	14
	Eftirlitsfulltrúar	2						0
	Rými - Mannauðs - og gæðasvið	4	2	-	-	-	10	14
SAMEIGINLEG RÝMI	Móttaka				1	5	5	5
	Skjalageymsla fyrir nærskjöl				1	5	5	5
	Aðstaða fyrir gesti				1	5	5	5
	Fatahengi				1	5	5	5
	Stórt fundarherbergi - einnig fyrir námskeið				1	34	34	34
	Fundarherbergi/kyrrðarrými				1	10	10	10
	Kaffikrúkur				1	5	5	5
	Prentaðstaða				1	1	1	1
	Geymsla, (geymsla og viðhaldsaðst. fyrir tölvur)				1	10	10	10
	Rými - sameiginleg rými	-	-	-	9	80	80	108
	Rýmisþörf alls	20	18	35	9	80	170	216
FARÞEGAPJÓNUSTA	Sviðstjóri	1	1	5			5	7
	Verkefnastjóri	2	2	5			10	14
	Þjónustufulltrúar	15	13	5			65	88
	Rými - farþegaþjónusta	18	16	-	-	-	80	108
SAMEIGINLEG RÝMI	Fundarherbergi/kyrrðarrými				1	10	10	10
	Prentaðstaða				1	1	1	1
	Fatahengi				1	5	5	5
	Kaffikrúkur				1	5	5	5
	Rými - sameiginleg rými	0	0	-	-	-	11	15
	Rýmisþörf alls	18	16	8	2	11	96	126
REKSTRARSVIÐ	Sviðstjóri	1	1	5			5	7
	Deildarstjóri	1	1	5			5	7
	Deildarfulltrúar	2	2	5			10	14
	Öryggis- og tjónafulltrúi	1	1	5			5	7
	Flotafulltrúar á vöktum	6	3	5			15	20
	Rými - Rekstrarsvið	11	8	-	-	-	40	54
SAMEIGINLEG RÝMI	Fundarherbergi/kyrrðarrými				1	10	10	10
	Prentaðstaða				1	1	1	1
	Fatahengi				1	5	5	5
	Kaffikrúkur				1	5	5	5
	Rými - sameiginleg rými	0	0	-	4	21	21	28
	Rýmisþörf alls	11	8	13	4	21	61	79
BIRGÐA-OG INNKAUPAEILD	Deildarstjóri	1	1	5			5	5
	Birgðafulltrúar	3	2	5			10	10
	Rými - Birgða- og Innkaupaeild	4	3	-	-	-	15	20
SAMEIGINLEG RÝMI	Kaffikrúkur - hvíldaraðstaða				1	5	5	5
	Rýmisþörf alls	4	3	5	1	5	20	23
Fjöldi starfsmanna		53						
Fjöldi starfsstöðva		45						
Stærð húsnæðis alls í fermetrum, nettó		347						
Stærð húsnæðis alls í fermetrum, brúttó		443						
Rými pr. starfsstöð		10						



Mynd 1. Rýmin sem koma til greina á annarri hæð – rýmismátun.



Mynd 2. Samanburður rýmis í Mjódd við rýmisáætlun á Hestháli.

2. Frumkostnaðarmat – Minnisblað.

Tilvísun: 7120472-000-BMO-0006

22.05.2017

Til: Reykjavíkurborg, skrifstofa eigna og atvinnuþróunar
Ólafur I. Halldórsson

Efni: **Flutningur Strætó BS - Samantekt og Kostnaðaráætlun**

Þessi kostnaðaráætlun er unnin að beiðni verkkaupa með þeim fyrirvara að viktörkin/óvissan í henni eru þónokkur þar sem ekki liggja fyrir endanlegar teikningar frá arkitekt. Hún þjónar fyrst og fremst þeim tilgangi að leiða líkum að því á hvaða bili endanlegur kostnaður gæti verið. Áætlunin er unnin út frá þeim upplýsingum sem liggja fyrir á þessu stigi: *niðurstöðum ástandsmats, rýmisgreiningu, þarfagreiningu og teikningum á vinnslustigi frá arkitekt.*

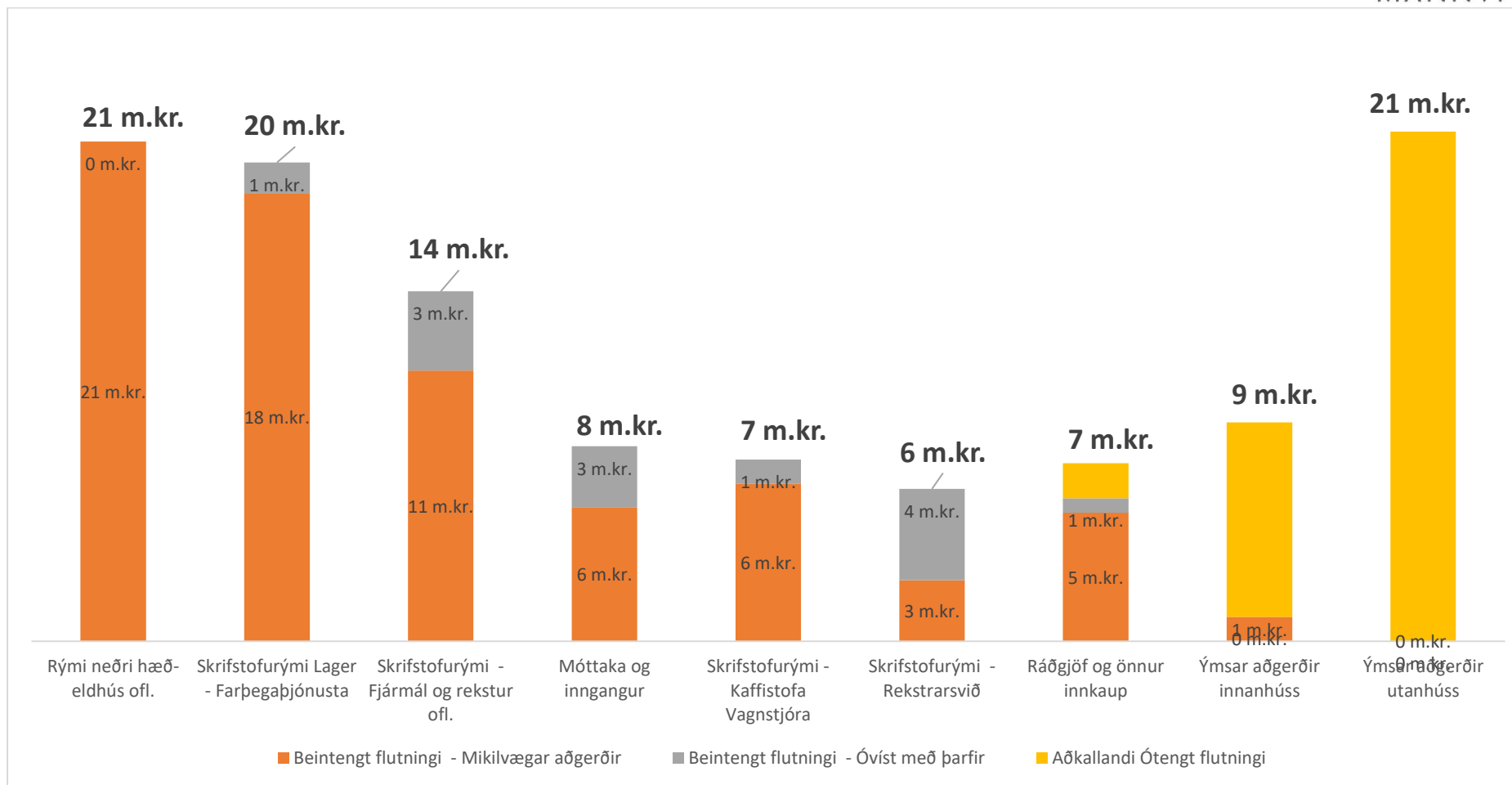
Á næstu tveimur síðum má sjá myndræna túlkun á niðurstöðum og kostnaðaráætlun í sundurliðun. Kostnaðaráætlunin er tvíþætt, annars vegar er talinn fram kostnaður sem er tengdur flutningi og hins vegar kostnaður sem telst aðkallandi en er ótengdur flutningi og lýtur að utanhússframkvæmdum og öðru. Kostnaður tengdur flutningi er metinn á bilinu **80-110 milljónir króna**. Aðkallandi kostnaður ótengdur flutningi er metinn 30-40 milljónir króna, alls **110-150 milljónir króna**. Líklegt er að rétta talan verði innan þessa bils en það er háð endanlegum þörfum, gæðastigi ofl. þáttum.

Tafla. 1. Niðurstöður kostnaðaráætlunar.

Kostnaðarliðir		Beintengt flutningi			Aðkallandi	Alls
		Samtals	Mikilvægar aðgerðir	Óvíst með þarfir	Ótengt flutningi	
Eftir rýmum	Rými neðri hæð- eldhús ofl.	21 m.kr.	21 m.kr.	0 m.kr.	0 m.kr.	21 m.kr.
	Skrifstofurými Lager - Farþegaþjónusta	20 m.kr.	18 m.kr.	1 m.kr.	0 m.kr.	20 m.kr.
	Skrifstofurými - Fjármál og rekstur ofl.	14 m.kr.	11 m.kr.	3 m.kr.	0 m.kr.	14 m.kr.
	Móttaka og inngangur	8 m.kr.	6 m.kr.	3 m.kr.	0 m.kr.	8 m.kr.
	Skrifstofurými - Kaffistofa Vagnstjóra	7 m.kr.	6 m.kr.	1 m.kr.	0 m.kr.	7 m.kr.
	Skrifstofurými - Rekstrarsvið	6 m.kr.	3 m.kr.	4 m.kr.	0 m.kr.	6 m.kr.
Annað	Ráðgjöf og önnur innkaup	6 m.kr.	5 m.kr.	1 m.kr.	1 m.kr.	7 m.kr.
	Ýmsar aðgerðir innanhúss	1 m.kr.	1 m.kr.	0 m.kr.	8 m.kr.	9 m.kr.
	Ýmsar aðgerðir utanhúss	0 m.kr.	0 m.kr.	0 m.kr.	21 m.kr.	21 m.kr.
	Samtals kostnaður	83 m.kr.	71 m.kr.	12 m.kr.	30 m.kr.	113 m.kr.
	Með viktörkum (30% óvissuálag)	108 m.kr.	92 m.kr.	16 m.kr.	39 m.kr.	147 m.kr.

Eins og sjá má í töflu að ofan er breyting á lagerrými og breytingar á neðri hæð metnar kostnaðarsömustu aðgerðirnar.

Virðingarfyllt,
Vilhjálmur Hilmarsson



Mynd 1. Kostnaður tengdur flutningi.

Tafla 2. Kostnaðaráætlun í sundurliðun.

Rými	Verkhluti	Einingar og einingaverð			Flutningskostnaður		Aðkallandi
		magn	ein.	einingaverð	Mikilvægt	Óvíst	
Ýmsar aðgerðir utanhúss	Krossviður aðeins hreinsaður og málaður	410	m ²	4. þús.kr.			1 m.kr.
	Viðbót fyrir að fjarlægja krossvið og áklæða	410	m ²	22. þús.kr.			9 m.kr.
	Viðbót fyrir gluggafrágang með áláfellum	400	m	7. þús.kr.			3 m.kr.
	Niðurfallsrör lagfærð/endurnýjuð	5	stk.	100. þús.kr.			1 m.kr.
	Klæðning undir þakkanti lagfærð + máln	220	m	5. þús.kr.			1 m.kr.
	Gluggar skrapaðir og málaðir	720	m	1. þús.kr.			1 m.kr.
	Málaðir steyptir fletir við vesturinnangang kjallara	1	heild	150. þús.kr.			0 m.kr.
	Þakveggir reddingar	20	staðir	50. þús.kr.			1 m.kr.
	Þakendurnýjun yfir lager 20 m kafli	300	m ²	15. þús.kr.			5 m.kr.
ALLS ca.		-	-	-			21 m.kr.
Ýmsar aðgerðir innanhúss	Norðurverkstæði - hliðarveggir endurbættir	310	m ²	11. þús.kr.			3 m.kr.
	Loftræsing endurbætur í sprautuklefa	1	heild	4.500. þús.kr.			5 m.kr.
	Endurstilling á loftræstikerfum fyrir allt húsið	1	heild	1.000. þús.kr.	1 m.kr.		
ALLS ca.				1 m.kr.		8 m.kr.	
Skrifstofurými Lager - Farþegaþjónusta	Grunnlagfæringar, máln, uppsetning nýrra veggja ofl.	105	m ²	20. þús.kr.	2 m.kr.		
	Nýtt gólfefni	105	m ²	20. þús.kr.	2 m.kr.		
	Burðarvirki fyrir falskt loft - kerfisloft + berandi loft	105	m ²	25. þús.kr.	3 m.kr.		
	Skrifstofur á lager - verkstæðisveggur. endurbættur m.t.t hljóðvistar og	50	m ²	11. þús.kr.	1 m.kr.		
	Loftræsing endurbætt	1	heild	3.000. þús.kr.	3 m.kr.		
	Breytingar á raflögnum + nýir ofnar inn í rýmið	1	heild	2.000. þús.kr.	2 m.kr.		
	Fundarherbergi (viðbót)	1	heild	500. þús.kr.		1 m.kr.	
	Kaffiástaða	1	heild	1.000. þús.kr.	1 m.kr.		
	Fatahengi	1	heild	750. þús.kr.		1 m.kr.	
Endurskipulagning á lager, innkaup, ráðgjöf	1	heild	5.000. þús.kr.	5 m.kr.			
ALLS ca.		-	-	-	18 m.kr.	1 m.kr.	
Skrifstofurými - Fjármál og rekstur ofl.	Grunnlagfæringar, niðurrif veggja, máln ofl.	180	m ²	25. þús.kr.	5 m.kr.		
	Gólfefni endurnýjað	180	m ²	20. þús.kr.	4 m.kr.		
	Fundarherbergi (viðbót)	1	heild	500. þús.kr.		1 m.kr.	
	Aðgerðir - hljóðvist	1	heild	2.000. þús.kr.		2 m.kr.	
	Breytingar á raflögnum	1	heild	2.000. þús.kr.	2 m.kr.		
	Fatahengi	1	heild	750. þús.kr.		1 m.kr.	
	Endurbæting á kaffiástöðu	1	heild	1.000. þús.kr.	1 m.kr.		
	ALLS ca.		-	-	-	11 m.kr.	3 m.kr.
Skrifstofurými - Kaffistofa Vagnstjóra	Grunnlagfæringar, niðurrif veggja, máln ofl.	70	m ²	15. þús.kr.	1 m.kr.		
	Gólfefni endurnýjað	70	m ²	20. þús.kr.	1 m.kr.		
	Breytingar á raflögnum	1	heild	1.000. þús.kr.		1 m.kr.	
	Endurbæting á kaffiástöðu	1	heild	1.000. þús.kr.	1 m.kr.		
	Loftræsing endurbætt	1	heild	3.000. þús.kr.	3 m.kr.		
ALLS ca.		-	-	-	6 m.kr.	1 m.kr.	
Skrifstofurými - Rekstrarsvið	Grunnlagfæringar, máln ofl.	100	m ²	10. þús.kr.	1 m.kr.		
	Gólfefni endurnýjað	100	m ²	25. þús.kr.		3 m.kr.	
	Breytingar á raflögnum	1	heild	500. þús.kr.		1 m.kr.	
	Fundarherbergi (viðbót)	1	heild	500. þús.kr.	1 m.kr.		
	Fatahengi	1	heild	750. þús.kr.		1 m.kr.	
	Endurbæting á kaffiástöðu	1	heild	1.000. þús.kr.	1 m.kr.		
ALLS ca.		-	-	-	3 m.kr.	4 m.kr.	
Móttaka og inngangur	Grunnlagfæringar, uppsetning veggja, máln ofl.	100	m ²	20 þús.kr.	2 m.kr.		
	Gólfefni endurnýjað	100	m ²	25 þús.kr.		3 m.kr.	
	Breytingar á raflögnum	1	heild	1.000. þús.kr.	1 m.kr.		
	Burðarvirki fyrir falskt loft	100	m ²	25 þús.kr.	3 m.kr.		
ALLS ca.		-	-	-	6 m.kr.	3 m.kr.	
Rými neðri hæð- eldhús ofl.	Grunnlagfæringar, endurskipulagning eldhúss ofl.	100	m ²	50 þús.kr.	5 m.kr.		
	Gólfefni endurnýjað	100	m ²	20 þús.kr.	2 m.kr.		
	Breytingar á raflögnum	1	heild	2.000. þús.kr.	2 m.kr.		
	Loftræsing endurbætt - einnig fyrir fjármál og rekstur	1	heild	11.500 þús.kr.	12 m.kr.		
ALLS ca.		-	-	-	21 m.kr.		
Ráðgjöf og önnur innkaup	Verkfræðiráðgjöf - eftirlit og tæknileg ráðgjöf	5%	hlutfall	-	3 m.kr.	1 m.kr.	1 m.kr.
	Húsgögn og raftæki - ófyrirséð innkaup	1	heild	2.000 þús.kr.	2 m.kr.		
ALLS ca.		-	-	-	5 m.kr.	1 m.kr.	1 m.kr.
Kostnaðaráætlun					71 m.kr.	12 m.kr.	30 m.kr.
Ófyrirséður kostnaður					21 m.kr.	4 m.kr.	9 m.kr.
Samtals með vikmörkum					92 m.kr.	16 m.kr.	39 m.kr.



MANNVIT

3. Skýrsla – ástandsmat

ÁSTANDSMAT

HESTHÁLS 14

STRÆTÓ BS

EIGNASJÓÐUR REYKJAVÍKURBORGAR

VERKNÚMÉR:						
SKJALANÚMÉR:						
NÚGILDANDI ÚTGÁFA:						
1.00	2017.4.28	Útgefið	KG/BIO	VB	VB	
ÚTGÁFA	DAGS. ÚTG	LÝSING	HÖFUNDUR	RÝNIR	SAMÞYKKT	VERKKAUPI

Inngangur

Eignasjóður Reykjavíkurborgar fór þess á leit við Mannvit að gera ástandsmat á húsnæði Strætó BS að Hesthálsi 14. Tilgangur ástandsmatsins var tvíþættur, annar vegar til að meta almennt ástand hússins með tilliti til viðhalds og hins vegar var húsið skoðað með tilliti til mögulegra breytinga þar sem ætlunin er að fjölga skrifstofurýmum og bæta aðstöðu fyrir starfsemi Strætó BS.

Skoðunarferð að Hesthálsi 14 var framkvæmd, 7.4.2017. Ingvar J. Hjaltalín gekk um húsið með skoðunarmönnum. Sjónskoðun fór fram á ytra- og innra byrði en ekki var farið uppá þak. Loftgæðamælingar voru gerðar í rýmum.

Byggingin er límtrésskemma með léttum lokunum á milli límtréssperra. Gólfplötur á fyllingum eru steinsteyptar, en önnur gólf eru (a.m.k. flest) léttbyggð. Skv. uppdrætti Arkideu ehf. nr. 1 01, dags: 11.2.2014 og stimplaður af byggingafulltrúa 26.05.2015 segir að aðeins einn veggur sé steinsteyptur, milliveggur í mátlínu D. Einnig segir að ofan á þakásum hvíli þaksperrur og á milli þeirra sé einangrað, þar ofan á sé borðaklæðning, þakpappi og bárujárn. Þessi lýsing er ekki alls kostar rétt miðað við það sem sést innan úr húsinu. Þaki hússins var lyft að hluta fyrir nokkrum árum, hugsanlega hefur einhverju verið breytt þegar það var gert.

Ástandsmat m.t.t. viðhalds

Almennt virðist húsnæðið ekki illa á sig komið, en skortir viðhald og því sjást á því allmikil þreytumerki. Utanhússklæðning að vestan, sunnan, að hluta norðan og austan megin er u.þ.b. 12mm krossviður með steiningarhúð. Steiningarhúðin er víða orðin skemmd svo vatn kemst undir hana. Sums staðar, sérstaklega á suðurhlið vantar steiningarhúðina á stóra hluta flatarins. Krossviðurinn er olúsoðinn eða varinn með öðrum hætti svo hann virðist ekki vera mjög illa farinn þó húðin sé farin, en líftíminn hlýtur þó að styttest hratt þegar hlífðarhúðin er farin. Að austan og norðan hefur verið sett lituð málmklæðning á hluta hliðanna og hún lítur út fyrir að vera í góðu lagi.



Mynd 2: Suðurveggur

Glugga þarf að þússa og mála sem fyrst. Að utan er málning mikið flögnuð svo viðurinn er víða óvarinn. Ekki fannst fúi í timbrinu, en það er nauðsynlegt að mála sem fyrst ef skemmdir eiga ekki að verða meiri. Að innan sáust á nokkrum stöðum vatnsskemmdir á sólbekkjum og öðrum láréttum flötum, líklega vegna vatns sem kemst inn með þéttingum með gleri, en skoðandi sá aðeins í einum glugga á austurhlið myglu í samskeytum timburs, sjá mynd 2.



Mynd 2 Gluggi á vesturhlið

Gler er víðast ekki með raka á milli glerja. Þó eru dæmi um það og því má búast við því að rúður fari að gefa sig þar sem ekki hefur verið skipt um gler. Að innanverðu sjást þreytumerki á opnanlegum fögum. Og nokkuð víða voru vatnsskemmdir á láréttum innflötum glugga innan við gler sem virtist stafa af ónýtum þéttingum með gleri svo þéttingar þarf að yfirfara eða endurnýja.



Mynd 3 Innanvert við glugga á austurhlið

Þakniðurföll þarf að yfirfara/endurnýja, en ekki er vitað um ástand þakrenna. Niðurfallsrör er í sundur við samsetningu við NV-horn hússins sjá mynd 4. Frá beygjum í niðurfallsröri við inngang að vestan eru miklir ryðtaumar á vegg, sjá mynd 5. Niðurföll hafa líklega verið endurnýjuð á þeim hlutum hússins þar sem ný málmklæðning var sett, t.d. á NA-horni, engu að síður segir starfsfólk frá því að á báðum norðurhornum myndist ísklumpar um niðurfallsrör á vetrum og dæmi sé um að íshrun hafi valdið tjóni á

bifreið. Athuga þarf hvort rörin stíflast af ís, hvort þeim hættir til að stíflast af öðrum orsökum, eða hvort frárennslislagnir séu í ólagi og gera viðeigandi ráðstafanir. Einnig væri æskilegt að ganga úr skugga um að vatn sem ekki kemst niður rörin hafi ekki skemmt eitthvað í frágangi eða þakvirki umhverfis þakniðurföll.



Myndir 4 og 5 Niðurfallsrör

Leki frá þaki sást nokkuð víða, bæði á verkstæði og á nokkrum stöðum á lager, í loftræsiklefa á efsta lofti var mikill leki, en var ekki sjáanlegur í skrifstofuaðstöðu. Í loftræsiklefa er líklegast að leki með lögnum upp úr þaki. Búið er að senda beiðni á viðhaldsverktaka loftræsikerfa um að laga lekan við tvö loftinntök.

Á verkstæði og á lager var að sjá að væru einangraðar samlokueiningar ofan á þakásam (óljóst hvort það er í samræmi við uppdrætti) og sums staðar voru lekamerki niður frá samskeytum í einingunum, sjá myndir 6 og 7. Eins var að sjá á lager að vatn hefði runnið niður frá festingum þakása við límtrésbita, sem gæti tengst leka út frá festingum eða hugsanlega vegna rakapéttingar á köldu stáli. Ekki er vitað hvernig festingar þakeininganna eru eða frágangur ofan við einingarnar.



Myndir 6 og 7 Lekamerki frá þaki á lager og verkstæði

Á lager var fyrir einhverjum árum opnað út í útvegginn undir einum glugganna og þar er rakavarnalagið rífið út í ullina. Þarna eru aðstæður til þess að rakt innloft gæti komist út í kaldari hluta veggjarins þar sem það gæti þétt, en þetta er á bakvið ofn þannig að hugsanlega hefur hann forðað því að illa færi.

Gólfefni, sérstaklega parket, er orðið illa farið, sérstaklega í skrifstofuhluta eru slitmerki og lakk lélegt á parketi.



Mynd 8 Gólfefni skrifstofu

Í vegg skrifstofurýmis sem snýr að verkstæði eru svolítill „bólumerki“ á láréttum samskeytum klæðningarplatna og þó þau samskeyti hafi að sögn verið löguð ekki alls fyrir löngu. Hugsanlega nær veggurinn að verða svo kaldur ef kalt er á verkstæðinu, að raki úr heitara lofti skrifstofurýmisins nær að þéttast í plötunum. Það er rétt að hafa í huga og meta hvort rétt sé að einangra vegginn betur og e.t.v. setja í hann rakavarnalag verði skrifstofurýmið lagað til. Til þess að greina þörfina þyrfti að mæla hitastig á verkstæði yfir lengri tíma, helst yfir kaldasta árstímann.

Innandyra greindi skoðunarmaður hvergi áberandi ólykt frá myglu eða öðru slíku, en það útilokar samt ekkert. Hins vegar brá fyrir vitin lykt af diesel-pústi, bæði í skrifstofuhluta, matsal og víðar.

Breytingar á burðarvirki.

Skoðunarmaður hafði aðeins aðgang að arkitektateikningum við skoðun og því aðeins takmarkaðar upplýsingar á þeim um burðarvirki. Skynsamlegt væri að finna gögn um upprunalega hönnun og að staðfesta síðan að byggt hafi verið í samræmi við það, sérstaklega ef ætlunin er að auka álagið.

Skoðunarmaður komst ekki að burðarvirki til þess að geta skoðað alla hluta þess, svo sem uppbyggingu léttra milligólfa og létt lóðrétt burðarvirki inni í veggjum.

Af því sem var sýnilegt var telur hann ekki líklegt að ástand núverandi burðarvirkis verði vandamál, nema álag sé aukið. Það þarf að yfirfara hvernig hönnunin er, hvort byggt hafi verið í samræmi við hana og ef eitthvað vantar uppá, hvað þurfi til að burðarvirkið þoli álagið.

Mikilvægast er að ákveða hvað á að fara hvert og finna út hvort við breytingarnar verði lagt meira álag á einhverja hluta hússins en gert er í dag. Hugsanlega er valkostur að haga breytingunum þannig að álag á burðarvirki breytist ekki.

Steyptar plötur sem eru á fyllingu ættu almennt ekki að vera vandamál fyrir umrædda notkun, t.d. þar sem nú er lager.

Létt milligólf þarf að greina og skoðunarmanni var t.d. sagt að þrjár stálsúlur í miðju matsalar hefðu verið settar undir trébita í lofti salarins (gólfí skrifstofurýmis) vegna þess að svo mikið brakaði í gólfinu. Það er ósennilegt að álagsbreytingin í skrifstofurýminu verði svo mikil að það verði vandamál fyrst súlurnar eru komnar, nema setja eigi skjalageymslu eða annað slíkt þar sem skrifstofan er nú. Þetta þarf að staðfesta og einnig hvort breytingin fór sína réttu formlegu leið til byggingarfulltrúa o.s.frv.

Með sama hætti þarf að skoða hvernig efsta milliloftið (yfir stigahúsi) er upp byggt og hvað það þarf að þola. Það virðist vera borið uppi af stálsúlum (HEB-180), en engar burðarvirkjateikningar fundust af gólfinu og þar sem kíkt var upp fyrir kerfisloft voru gifsplötur neðan í burðarvirkinu, svo ekkert var að sjá af uppbyggingu þess.

Nú er einungis hanabjálkastigi upp á loftið og þess vegna gæti hugsast að því sé alls ekki ætlað annað en að vera loft hæðarinnar fyrir neðan og að burðarþol sé lítið nema e.t.v. þar sem loftræsisamstæðan er staðsett. Ef nýta á loftið fyrir annað verður einnig að bæta aðgengi, t.d. með stigahlaupi í stigahúsi, hugsanlega einnig flóttaleiðar.

Eins þarf að meta öryggi stálvirkisins með tilliti til væntanlegs álags ef það skyldi koma til bruna í byggingunni.

Breytingar á húsnæðinu almennt.

Fara þarf yfir allar lagnir m.t.t. breytinganna, bæði hvort breytingin kalli á nýjar lagnir, líklega mest raf- og tölvulagnir, eins hvort hún krefjist þess að eldri lagnir verði færðar eða þeim breytt.

Gólf í skrifstofuhluta þarf að skoða sérstaklega, bæði hvað varðar burðarþol og eins með tilliti til þess hvað á að gera við gólfefni. Núverandi gólfefni er slitið og einnig eru í því rásir, annað hvort yfir lagnaleiðum eða t.d. vegna þess að einhvern tímann hafi veggir verið örðuvísi en þeir eru í dag og þess vegna hafi þurft að laga skemmdir. Skoðunarmaður telur að endurnýja ætti gólfefnið, sérstaklega ef fjarlægja á á vegg með tilheyrandi líklegum skemmdum.

Rými á austanverðri efri hæð þarf að standsetja, hugsanlega endurnýja gólfefni, og líklega breyta lögnum og aðlaga nýrri notkun.

Vegg á milli skrifstofurýmis og verkstæðis þarf að skoða sérstaklega. T.d. ætti að meta hvort auka eigi einangrun í veggnum (t.d. byggt á hitamælingum á verkstæði, ef þar er oft kalt) og jafnvel bæta við rakavarnarlagi. Til þess að vinna gegn diesel-loftmengun mætti skoða að loka verkstæði meira af, hugsanlega þetta allan veggflötinn, fækka hurðum, nota „slússur“ og fleira slíkt. Einnig mætti hugsa sér að byggja utan um gönguleið á svölum á milli beggja hluta efri hæðar. Kostnaður við þetta yrði sennilega umtalsverður.

Breytingar á lager verða aðallega við hólfun og nýtt gólfefni. Einnig þarf að breyta eða klæða af lagnir sem nú eru ofarlega á veggjum. Taka þarf afstöðu til þess hvort og hvernig milliloft yfir nýrri skrifstofu á lager yrði útfært, á það að vera berandi og á það að vera nægilega stórt til þess að amk hluti þess verði nýtanlegur og þá fyrir hvað?

Við allar breytingar á snyrtingum, eldhúsi eða öðru þar sem mikið vatn er notað er helsta vandamálið hvernig frárennslismál verða leyst ef breyta á einhverju sem tengist þeim. Búningsherbergi sem eru næst matsal eru greinilega illa nýtt og þar er geymt allmikið af alls konar vöru sem væri betur geymd annars staðar.

Úttekt á Loftræsingu

Nánast í allri byggingunni var megn lykt sem minnti helst á terpentínu. Til að sporna við lyktinni inn í skrifstofurýmum þarf að mynda yfirþrýsting og undirþrýsting í verkstæðunum með endurstillingu kerfanna. Einnig er nauðsynlegt að hafa hurðir lokaðar og á pumpum þar sem við á.

Í rými á neðri hæð þar sem mötuneytið er staðsett þarf að gera töluverðar endurbætur á loftræsingu til að uppfylla kröfur um loftgæði. Einnig þarf að bæta við loftræsingu í núverandi skrifstofurými, í anddyri, fundarherbergi og á snyrtingum vestan megin á efri hæð byggingarinnar. Lagt er til að nýrri loftræsisamstæðu verði komið fyrir til að þjóna núverandi skrifstofurými á efri hæð, mötuneyti og starfsmannaáðstöðu á neðri hæð.

Engin loftræsing er í núverandi starfsmannaáðstöðu, en þar er ætlunin að innrétta rýmið sem skrifstofurými. Mögulegt væri að bæta þar við loftræsingu með framlengingu frá loftræsisamstæðu verkstæðis eða við nýja loftræsisamstæðu fyrir skrifstofu og mötuneyti.

Breytinga er þörf á loftræsingu í lagerrýminu vegna nýrra skrifstofu en sú aðgerð er vel leysanleg.

Einnig er í byggingunni lakklefi sem notaður er til lökkunar með óviðunandi loftræsingu mælt er með endurbótum á loftræsingu þar inni.“

Niðurstöður

Það er ólíklegt annað en að hægt sé aðlaga húsið að þeirri tillögu sem fyrir liggur, en óháð því þarfnast húsið umtalsverðs viðhalds. Kostnaður við bæði viðhald og breytingar er umtalsverður ef vel á að vera.

Málið er því tvíþætt.

1) Vegna breytinganna er mikilvægast að arkitekt klári sína vinnu með Strætó svo fyrir liggja hvaða hluta húsnæðisins þarf að skoða með tilliti til breytinga. Þegar það er vitað er hægt að eyða meiri tíma í finna gögn eða mæla og meta það sem máli skiptir. En bæta þarf loftræsingu í öllum skrifstofurýmum og í eldhúsi til að uppfylla skilyrði um loftgæði.

2) Viðhalds er þörf á þaki, útveggjum, gluggum og gleri, þakniðurföllum o.s.frv. Vert er að athuga hvort skemmdir í utanhússklæðningu geti hafa orðið til þess að vatn hafi valdið tjóni á einangrun eða öðru innar í veggjum. Innanhúss er líka margt orðið þreytt, t.d. gólfefni en gert er ráð fyrir að þeim sé skipt út þar sem hugmyndir eru um að fjarlægja innveggi. Ástæða þykir til að skoða sérstaklega veggi á milli verkstæðis og skrifstofu og annarra íverurýma með tilliti til hitastigsmunar og hljóðbærni.

Virðingarfyllt,

Kristján Guðlaugsson

Björgvin I Ormarsson

4. Sundurliðuð kostnaðaráætlun

Row Labels	Samtals	Fjármál og rekstur ofl.	Kaffistofa vagnstjóra ofl.	Þjónustuver/Farþegaþjónusta - lager	Móttaka/afgreiðsla	Anddyrið + gangur/stigahús	Neðri hæð - eldhús og kvennaklefi	Sameiginlegur kostnaður
ALMENNT								
Aðstaða og ófyrirséð								
Aðstaða og ófyrirséð á m2 húss - viðm.	31.663.545 ISK	7.790.169 ISK	2.927.332 ISK	4.277.349 ISK	1.238.257 ISK	2.521.789 ISK	8.768.481 ISK	0 ISK
Byggingastjórn og eftirlit								
Byggingarstjórn.og eftl.á m2 húss - viðm	5.603.952 ISK	1.378.738 ISK	518.092 ISK	757.024 ISK	219.152 ISK	446.317 ISK	1.551.884 ISK	0 ISK
Frágangur og gæði verksins								
Þrif á húsnæði, mjög óhreint	989.279 ISK	243.392 ISK	91.460 ISK	133.639 ISK	38.687 ISK	78.789 ISK	273.958 ISK	0 ISK
Hönnun og teikningar								
Hönnun á m2 húss - viðmiðun	10.952.682 ISK	2.674.045 ISK	1.028.262 ISK	1.473.587 ISK	430.826 ISK	877.404 ISK	3.028.073 ISK	0 ISK
Útboð og samningar								
Útboð og samningar, meðalverk (1,60%)	4.058.618 ISK	998.540 ISK	375.224 ISK	548.268 ISK	158.719 ISK	323.242 ISK	1.123.940 ISK	0 ISK
Vinnustaður								
Flutningur á gámum (Reykjavíkursvæðið)	87.505 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	87.505 ISK
Förgun á steinefni m/flutn. (Sorpa)	155.000 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	155.000 ISK
Förgun á timbri, m/flutningum (Sorpa)	85.000 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	85.000 ISK
Gámaleiga á 14 m3, langt.leiga, án flutn	4.955 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	4.955 ISK
FRÁGANGUR INNHÁÐS								
Dúkar og teppi								
Fjarlægja dúk af gólfum/veggjum og farga	355.740 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	355.740 ISK	0 ISK
Flísar								
Brjóta upp og fjarlægja flísar	210.242 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	210.242 ISK	0 ISK	0 ISK
Flísalögn í stiga, viðb.	227.062 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	227.062 ISK	0 ISK	0 ISK
Flísar á gólf, meðal	1.232.513 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	1.232.513 ISK	0 ISK	0 ISK
Innréttingar								
Afgreiðsluborð, vandað	490.662 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	245.331 ISK	0 ISK	245.331 ISK	0 ISK
Baðinnrétting, yfir og undirsk. einföld	331.412 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	331.412 ISK	0 ISK
Baðinnrétting, yfir- og undirsk. vönduð	708.220 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	708.220 ISK	0 ISK
Borðplata úr plastlagðri sppl. m/v.fest	107.968 ISK	26.992 ISK	26.992 ISK	26.992 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK
Eldhúsinnrétting, undirskápur meðal	426.472 ISK	106.618 ISK	106.618 ISK	106.618 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK
Eldhúsinnrétting, yfirskápur meðal.	249.308 ISK	62.327 ISK	62.327 ISK	62.327 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK
Eldteppi 80x80 cm	26.490 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	26.490 ISK
Fatahengi í andyri	312.189 ISK	104.063 ISK	0 ISK	104.063 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK
Fataskápur m/læsingu, járnsk. 25x58-170	193.685 ISK	38.737 ISK	38.737 ISK	38.737 ISK	0 ISK	0 ISK	38.737 ISK	0 ISK
Fjarlægja eldhús/baðinnréttingu	63.888 ISK	21.296 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	21.296 ISK	0 ISK
Fjarlægja innihurðir	108.832 ISK	47.614 ISK	13.604 ISK	0 ISK	6.802 ISK	0 ISK	34.010 ISK	0 ISK
Handklæðaarður	32.215 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	32.215 ISK
Hurðarpumpa, einföld	208.012 ISK	59.432 ISK	29.716 ISK	29.716 ISK	29.716 ISK	0 ISK	29.716 ISK	0 ISK
Innihurð, EI-CS30, spónl. með ísetningu	1.245.979 ISK	355.994 ISK	177.997 ISK	177.997 ISK	177.997 ISK	0 ISK	177.997 ISK	0 ISK
Innihurð, plastlögð, m/ísetningu	828.877 ISK	236.822 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	592.055 ISK	0 ISK
Sjálfvirk opnun hurða, viðb. við hurðarv	1.793.080 ISK	896.540 ISK	0 ISK	896.540 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK
Sjúkrakassi með innihaldi, meðalstór	107.470 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	107.470 ISK
Slökkvitæki, kolsýra 2 kg	80.925 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	80.925 ISK
Snagar fyrir handkl.	43.840 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	32.880 ISK	10.960 ISK
Spegill 600x400 mm, kantslípaður	32.586 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	21.724 ISK	10.862 ISK
Stigahandrið úr tré, einfalt	41.555 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	41.555 ISK	0 ISK
Léttir veggir og klæðningar.								
Gólflistar úr harðvið, 22x38 mm	830.699 ISK	162.060 ISK	108.976 ISK	96.831 ISK	30.115 ISK	61.290 ISK	203.369 ISK	0 ISK
Harðparket, ljóst 7 mm án undl., vandað	5.320.210 ISK	1.377.013 ISK	529.509 ISK	758.832 ISK	221.856 ISK	259.157 ISK	1.432.058 ISK	0 ISK
Innv.95/60 stgr.2x2 13mm gpl.ein. EI60	1.749.908 ISK	0 ISK	0 ISK	1.021.990 ISK	491.058 ISK	0 ISK	236.859 ISK	0 ISK

Innveggir úr 12,8 mm öryggisglieri	6.135.527 ISK	2.045.176 ISK	0 ISK	2.045.176 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK
Kerfisloft, slétt	4.938.756 ISK	1.310.778 ISK	504.039 ISK	722.331 ISK	211.185 ISK	0 ISK	1.484.318 ISK	0 ISK
Loft, berandi timburgr. og 13 mm gifspl	1.246.751 ISK	0 ISK	0 ISK	1.039.902 ISK	206.849 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK
Rif á fljótandi parketti listum + förgun	648.385 ISK	167.820 ISK	64.532 ISK	92.480 ISK	27.038 ISK	31.584 ISK	174.528 ISK	0 ISK
Rif á loft/veggkl. grind og plötum+förg.	1.643.122 ISK	401.160 ISK	154.260 ISK	221.068 ISK	64.632 ISK	131.628 ISK	454.272 ISK	0 ISK
Rif á timburinnveggjum m/tilh. og förgun	585.521 ISK	259.223 ISK	45.389 ISK	12.704 ISK	36.920 ISK	0 ISK	231.286 ISK	0 ISK
Undirlag u/parket (climap) 5 mm710	1.002.238 ISK	259.406 ISK	99.751 ISK	142.951 ISK	41.794 ISK	48.821 ISK	269.776 ISK	0 ISK
Málun innanhúss:								
Endurmála gamalt, viðg. + 2 umf. plm.	1.650.364 ISK	278.386 ISK	187.198 ISK	231.824 ISK	72.098 ISK	105.284 ISK	486.885 ISK	0 ISK
Málun glugga/hurðak. gr + 2 umf	132.682 ISK	46.778 ISK	15.914 ISK	14.175 ISK	0 ISK	0 ISK	46.778 ISK	0 ISK
Málun hurða, panelklæddra, ein hlið	14.949 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	14.949 ISK	0 ISK	0 ISK
Málun innv. gifs, sp. gr.+3 umf. akrylm.	305.378 ISK	0 ISK	0 ISK	178.348 ISK	85.695 ISK	0 ISK	41.335 ISK	0 ISK
Málun ofna, gr + 2 umf	255.200 ISK	31.900 ISK	31.900 ISK	31.900 ISK	31.900 ISK	31.900 ISK	31.900 ISK	31.900 ISK
Málun veggja eða lofta, rykbinding	56.107 ISK	0 ISK	0 ISK	46.799 ISK	9.309 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK
Múrverk:								
Flotgólf, 20 mm (m/dælingu) - Anhydrite	339.911 ISK	0 ISK	0 ISK	339.911 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK
Ýmislegt								
Endurskipulagning lagers	10.000.000 ISK			10.000.000 ISK				
Nýjar innréttingar - húsgögn ofl.	5.000.000 ISK							5.000.000 ISK
Veggir þéttir - fjármál og rekstur og kaffistofa	1.100.000 ISK	1.100.000 ISK						
FRÁGANGUR LÓÐA OG UMHVERFIS								
Búnaður								
Garðbekkir, grind úr steypujárni	522.105 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	522.105 ISK	0 ISK
Hjólagrindur festar á undirstöður	237.815 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	237.815 ISK	0 ISK
Gras og gróður								
Limgerði og aðrar plöntur, meðaltal	35.000 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	35.000 ISK	0 ISK
Mannvirki (girðingar og stoðveggir)								
Hlaðinn veggur úr Óðalssteini. BM-Vallá	5.156.550 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	5.156.550 ISK	0 ISK
Trépollur m/undirst. og tilh. án handr..	4.658.000 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	4.658.000 ISK	0 ISK
Raforkuvirki								
Ljósapollar 0,84 m á hæð steinst.	429.140 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	429.140 ISK	0 ISK
FRÁGANGUR UTANHÚSS								
Gluggar, gler og útihurðir								
Gler og glerjun m/þéttingu, tvöf. gler	271.704 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	22.642 ISK	249.062 ISK	0 ISK
Hurð í aðalinng. m/karmi, meðal	376.408 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	376.408 ISK	0 ISK	0 ISK
Hurðapumpa, meðal.	85.374 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	42.687 ISK	42.687 ISK	0 ISK
Laga opnanleg fög	46.134 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	46.134 ISK	0 ISK
Rífa úr og farga glugga/hurð, stakt	538.224 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	44.852 ISK	493.372 ISK	0 ISK
Svalahurð, án glers	168.428 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	168.428 ISK	0 ISK
Trésmíði utanhúss								
Gera gat í timburvegg fyrir glugga/hurð	806.592 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	67.216 ISK	739.376 ISK	0 ISK
Ýmislegt								
Fjarlægja krossvið og álklæða	9.020.000 ISK							9.020.000 ISK
Gluggafrágangur með áláfellum	2.800.000 ISK							2.800.000 ISK
Krossviður hreinsaður og málaður	1.410.500 ISK							1.410.500 ISK
Lagfæra niðurfallsrör	500.000 ISK							500.000 ISK
Málaðir steyptir fletir við vesturinnangang kjallara	150.000 ISK							150.000 ISK
LAGNIR OG LOFTRÆSING								
Frárennslislögn (án jarðvinnu):								
Gólfniðurföll 0100 mm, plast	89.405 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	89.405 ISK	0 ISK
Hreinlætisbúnaður:								
Blöndunart.f/sturtu, m/stöng, vönduð	351.555 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	351.555 ISK	0 ISK

Blöndunartæki f/stórelldhús	167.041 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	167.041 ISK	0 ISK
Einf. stálv m/blöndunart., vatnsl. oth.	72.072 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	72.072 ISK
Eldhúsvaskur m/blöndunart, vatnsl. oth.	106.851 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	106.851 ISK	0 ISK
Fjarlægja eldhúsvask með tilh. og farga	49.755 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	49.755 ISK	0 ISK
Fjarlægja handlaug með tilh. og farga	45.756 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	45.756 ISK	0 ISK
Fjarlægja ræstiv./stálv. m/tilh.og farga	18.730 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	18.730 ISK
Fjarlægja sturtuklefa m/tilh. og farga	26.695 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	26.695 ISK	0 ISK
Fjarlægja vatnssalerni með tilh.og farga	18.153 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	18.153 ISK	0 ISK
Handklæðaaarmur	74.008 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	74.008 ISK	0 ISK
Handlaug í borð m/blöndunart. og tilh.	274.492 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	274.492 ISK	0 ISK
Ræstivaskur m/fötugr. blt., vatnsl. oth.	97.280 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	97.280 ISK
Sápuskálar	55.518 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	55.518 ISK	0 ISK
Snagar, vandaðir	48.460 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	48.460 ISK	0 ISK
Vatnssalerni upphengt m/soppkr. o.tilh.	309.780 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	309.780 ISK	0 ISK
Ýmislegt								
Loftræsing	25.000.000 ISK							25.000.000 ISK
RAFORKUVIRKI								
Ídráttur, tenglar og rofar:								
Breyting á raflögn v/breytinga á húsn.	4.244.705 ISK	1.044.323 ISK	392.428 ISK	573.407 ISK	165.996 ISK	338.062 ISK	1.175.472 ISK	0 ISK
Lampar og tæki:								
Aftengja og fjarlægja eldhústæki	106.010 ISK	21.202 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	63.606 ISK	0 ISK
Frystiskápur, 1400 lítra, f/mötuneyti	656.533 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	656.533 ISK	0 ISK
Kæliklefi, 2,3 m2, f/mötuneyti	987.158 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	987.158 ISK	0 ISK
Útiljós á vegg (vandað)	165.795 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	165.795 ISK	0 ISK
Örbylgjuofn, 700 W, ódýr	69.956 ISK	17.489 ISK	17.489 ISK	17.489 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK
Smáspenna								
Aðgangs- og innbrotsviðv.kerfi, stjórnst	253.055 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	253.055 ISK
Bjalla (ding-dong)	22.690 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	22.690 ISK
Hurðarofar - segulrofar	74.840 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	74.840 ISK
Sjónvarp, LCD 42"	1.236.540 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	1.236.540 ISK
Skjávarpi, vandaður	1.233.334 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	0 ISK	1.233.334 ISK
Grand Total	169.083.606 ISK	23.564.033 ISK	7.547.745 ISK	26.220.974 ISK	4.241.932 ISK	7.493.837 ISK	39.914.074 ISK	47.522.323 ISK