

Ísafjarðarbær
Axel R. Överby
Hafnarstræti 1
400 Ísafjörður

Ísafirði 29. september 2021.

Húseign: Vallargata 1, Þingeyri

Að beiðni forstöðumanns umhverfis- og eignasviðs Ísafjarðarbæjar hefur undirritaður skoðað húsið að Vallargötu 1 á Þingeyri. Eftirfarandi er skoðunarskýrsla og lausleg áætlun yfir kostnað við endurbætur á húsinu.

Byggingarár Vallargötu 1 er 1890 samkvæmt fasteignaskrá. Grunnflötur hússins er um 137 fermetrar, heildargólfplötur um 350 fermetrar og brúttórúmmál þess er 904 rúmmetrar, samkvæmt sömu heimildum.

Húsið er tvær hæðir og ris, byggt úr timbri og klætt að utan með bárujárn, veggir og þak.

Botnplata er steipt en milligólf eru úr timbri, bitar og klæðning.

Húsið stóð upphaflega á lóðinni við Hafnarstræti 7 en var flutt þegar byggingaframkvæmdir við nýtt verslunar- og skrifstofuhúsnæði fyrir Kaupfélag Dýrfirðinga hófust á þeirri lóð. Samkvæmt fasteignaskrá er Hafnarstræti 7 byggt árið 1947 þannig að flutningur hússins hefur væntanlega farið fram fyrir þann tíma.

Uppbygging hússins:

Fyrsta hæð.

Upphaflega var timburgólf á fyrstu hæðinni en í kringum 1980 var það fjarlægt ásamt jarðvegi undan því og ný gólfplata steipt sem er rúmum 50 cm lægri en timburgólfið var áður. Einnig hafa, á sama tíma, verið steiptir veggir undir útveggina, um 60 – 65 cm háir, til að halda við jarðvegsfyllinguna ofan við gólfplötuna og ná þeir einnig upp fyrir fótstykki timburgrindarinnar.

Á nokkrum stöðum hefur steipti veggurinn sprungið og brotnað, mest áberandi er það við norðvestur og norðaustur horn hússins. Þá virðist sem norðurveggur hússins sé að ganga út að neðan sem líklega orsakast af þrýstingi frá steipta veggnum og því að fótstykkið í timburveggnum er að gefa sig vegna fúa.

Samhliða þessum breytingum á gólfplötunni voru burðarsúlur, sem voru undir langbita í miðju húsinu, fjarlægðar ásamt langbitanum. Fjórar slíkar súlur eru á annari hæð og eru því allar líkur á að þær hafi verið jafn margar á fyrstu hæð. Í stað súlnanna er loftið hengt upp með (16 mm) stálteinum sem sjá má í loftinu og ná þeir upp í sperrur þar sem endar þeirra eru boltaðir í sperrurnar.

Loftið á fyrstu hæðinni er að öllu leyti klætt af, tæplega helmingur þess með máluðum striga og hinn hluti þess með panel eða krossviði. Útveggir eru allir klæddir af með panel eða borðaklæðningu. Vegna klæðninganna er því ekki hægt að sjá uppbyggingu burðarvirkis í útveggjum og milligólfi en reikna má með að uppbyggingin sé á sama hátt og á annarri hæð.

Einu milliveggirnir sem eru á hæðinni eru timburveggir sem settir voru upp eftir árið 1980 þegar húsið var notað sem vöruheimsla. Eldri milliveggir hafa líklega verið fjarlægðir á svipuðum tíma.

Við vesturgafli hússins er tréstiigi upp á aðra hæð. Við stigann er hurð sem hefur verið út á baklóð hússins í geymslu sem þar var. Gluggar á bakhlið, suðurhlið, hafa verið klæddir af að innan en á framhliðinni eru fimm gluggar. Tvær útihurðir eru á fyrstu hæðinni, önnur þeirra á norðvestur horni hússins en hin á norðaustur horni þess. Þessar hurðir voru ekki á húsinu í upphafi heldur voru þær staðsettar á framhlið hússins þar sem nú eru gluggar næst vestur- og austurgöflum þess. Á austurgafli hússins er stór vöruhurð úr stáli sem sett var upp samhliða breytingum á gólfi hæðarinnar um 1980.



Fyrsta hæð, gólfið lækkað og steipt, súlur og langbiti í lofti fjarlægður



Fyrsta hæð, nokkrar tegundir loft og veggklæðninga, afstúkað herbergi í suð-austur horni



Fyrsta hæð, sökkulveggur steypur ofan á gólfplötu og innan á fótstykki, farinn að brotna við norð-austurhorn hússins



Fyrsta hæð, nýlegar tröppur úr timbri við suð-austur horn, steypur veggur brotinn undir tröppunum

Önnur hæð.

Útveggir er byggðir upp úr timburgrind, um 140 x 140 mm að stærð, stoðir, laustholt og skástífur í hornum. Á hæðarskilum eru láréttir bitar ofan á grindarstoðum langhliða, um 140 x 140 mm að stærð, sem gólfbitar rishæðar, um 180 x 180 mm að stærð, hvíla á. Utan á útveggjagrindina er klætt með standandi borðaklæðningu, um 180 x 30 mm að stærð og þar utaná er pappi og síðan standandi bárujárnsklæðning.

Langsum eftir miðju húsinu er timburbíti, um 200 x 200 mm að stærð, í loftinu sem heldur undir gólfbitana. Til endanna hvílir bitinn á stoðum í gaflveggjum en þar á milli eru fjórar timbursúlur, um 200 x 200 mm að stærð, sem halda undir bitann. Gólfið er klætt með nótuðum gólfborðum sem farin eru að slitna á köflum.

Líklegt er að samskonar súlur og langbiti hafi verið á fyrstu hæðinni og haldið undir gólfbita annarrar hæðar en verið fjarlægðar þegar gólfið þar var lækkað. Til að halda undir gólfið hafa verið settir stálteinar, úr öðrum hverjum gólfbita, sem ná upp fyrir langbita á annarri hæð og síðan aðrir teinar sem festir eru undir langbitann og ná upp í sperrur þar sem þeir eru festir með stálfestingum í sperrurnar. Þessar ráðstafanir hafa náð að halda milligólfinu uppi en ekki meira en það því mikið sig er á því og einnig á langbitanum sem er undir gólfi rishæðar og stálteinarnir eru festir við.

Á suðurhlið annarrar hæðar eru sex gluggar, fimm þeirra hefur verið lokað með krossviðar- eða báruplastplötum. Á norðurhliðinni eru einnig fimm gluggar og hefur tveimur þeirra verið lokað með bárujárnsplötum. Á norðurgafli eru tveir gluggar sem lokað hefur verið með bárujárnsplötum og milli þeirra er tvöföld timburhurð. Á suðurgafli eru tveir gluggar sem klæddir hafa verið af að utan með bárujárnsplötum.



Önnur hæð, loftbitar, bæði langbiti og þverbitar, hafa sigið



Önnur hæð, loftbitar hafa sigið, klæðning innan á útveggjagrind í hluta hæðarinnar



Önnur hæð, klæðning innan á útveggjum farin að skemmast við glugga og önnur op, grindin einnig farin að skemmast á sömu stöðum.



Önnur hæð:

Ofan t.v. þverbiti. Langbiti, súla og skástífur við súlur. Einnig sjást stálteinar sem koma upp úr lofti fyrstu hæðar og aðrir sem fara upp í gegnum rishæðina og festast við sperrur.

Ofan t.h. vesturhlið. Vesturhlið, hurðin orðin slitin og gisin, blæs og rignir inn um hana. Skemmdir á gólfi vegna bleytu og slits.

Neðan t.v. norðvestur horn hússins. Burðargrindin og timburklæðning utan á henni, þar utaná er pappi og bárujárn. Fúaskemmdir í klæðningunni á nokkrum stöðum.

Rishæð.

Burðarvirki rishæðar er með svipuðum hætti og neðri hæðanna, langbiti í miðju loftinum borinn uppi af fjórum burðarsúlum. Sig er í bitanum líkt og á annarri hæð en þó ekki eins mikið því bil er undir sumar súlur við gólfið. Einnig má greina sig á mænislínu þaksins.

Skammbitar liggja þvert á húsið ofan á langbitanum og tengjast sperrunum til beggja enda.

Sperrurnar ná niðar að gólfi við langveggina, þ.e. ekkert port er við veggina. Sperrur eru um 120 – 130 mm á kant og með um 100 cm millibili. Skammbitar, stoðir í veggjum og lausholt eru einnig um 120 – 130 mm á kant.

Þvert ofan á sperrur koma lektur um 35 x 50 mm að stærð með um 150 – 200 mm millibili. Þar ofan á kemur nótuð borðaklæðning um 40 x 130 mm að stærð, pappi og bárujárn. Tveir litlir kvistir eru á þakinu, einn á hvorri langhlið, kvistirnir eru gluggalausir.

Á austurgafli hússins er einn lítill gluggi. Á vesturgafli þess eru tveir litlir gluggar og milli þeirra tvöföld vöruhurð. Yfir vöruhurðinni eru bitar, fyrir talíu, sem ganga út úr veggnum. Bitarnir eru festir að innan við skammbita og sperrur.



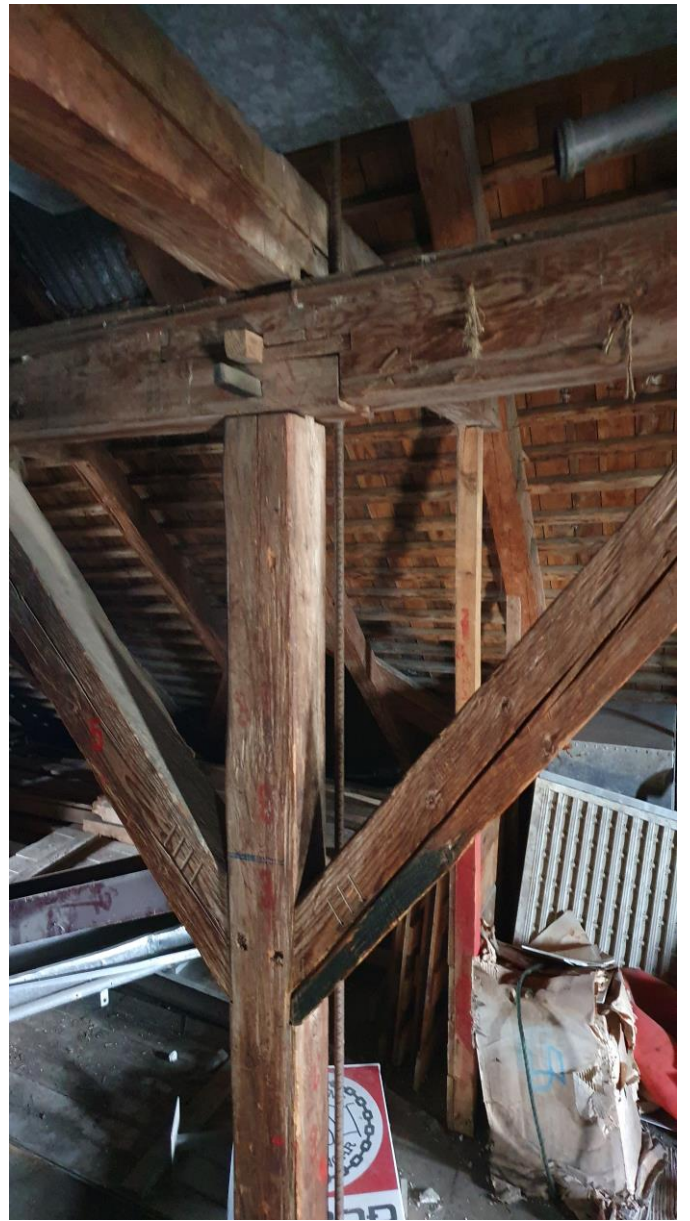
Rishæð, langbiti siginn



Rishæð, þverbiti hefur verið tekinn í sundur



Rishæð, samsetning á langbita, þverbita og súlu. Einnig má sjá lektur og klæðningu á þaki



Rishæð, stálteinar koma frá lofti fyrstu hæðar og festast við sperrur með stálfestingum. Hafa líklega verið settir þegar súlurnar voru teknar á fyrstu hæð.

Utanhúss.

Húsið er klætt að utan með bárujárni, bæði þak og veggir, og er það allt í frekar slæmu ástandi. Upphaflega mun húsið hafa verið klætt að utan með timburborðum og er ekki ólíklegt að það séu borðin sem sjá má á hluta útveggja á annarri hæð þar sem þeir eru óklæddir að innan.

Klætt er með timburlistum undir þakkant og efst á vegg. Einnig er klætt með timburlistum umhverfis glugga og hurðir. Allir gluggar og útihurðir eru út timbri að undanskilinni stórrí vöruhurð sem sett hefur verið á austurgafli hússins.

Klætt hefur verið yfir hluta af gluggum með bárujárnsplötum og báruplast. Einnig yfir að minnsta kosti eina útihurð.

Á nokkrum stöðum hafa bárujárnsplötur og gluggaáfellur lostnað af veggjum og vatn komist þar inn í timburklæðningar og stoðir. Skemmdir eru víða sjánlegar á timbrinu og á nokkrum stöðum mikill fúi kominn í það.

Við bakhlið hússins, suðurhlið, er lítil útbygging um 1,9 x 1,9 metrar að stærð.



Bárujárnsplötu vantar á útvegginn við suð-austur horn hússins. Mikill fúi í fótstykkjum stoðum og bitum líkt og annars stað þar sem op eru á húsinu.



Hurð á norð-vestur horni



Norðurveggur hallar út



Suðurhlið



Vesturgafi



Norðurhlið



Austurgafi

Ástand hússins:

Fyrsta hæð.

Hleðsla undir fótstykki er, þar sem séð verður, aflöguð og að hluta hrunin.

Fótstykki eru, að því er best verður séð, nokkuð fúin og að mestu ónýtt eða þarfnast mikilla viðgerða.

Burðargrind í útveggjum er að mestu í góðu lagi, skemmdir eru þó víða við fótstykki og á nokkrum stöðum umhverfis glugga- og hurðargöt.

Klæðning utan á grind er í svipuðu ástandi, að stærstum hluta óskemmd en skemmdir í henni þar sem skemmdir eru í burðargrindinni.

Klæðning innan á grind er að mestu í lagi þar sem séð verður, líklega einhverjar skemmdir þar sem grindin er skemmd og útveggur opinn. Klæðningin er úr nokkrum ólíkum efnum

Steypta gólfið er orðið nokkuð slitið og sprungið vegna álags.

Steyptu veggirnir, undir útveggjunum, eru einnig sprungnir og brotnir og sumir þeirra farnir að hallast inn á við vegna jarðvegsálags.

Burðarsúlur hafa verið fjarlægðar og gólfið þá verið hengt upp í burðarbita á annarri hæð með stálteinum. Við það hefur loftið sigið nokkuð niður í miðjunni. Burðarvirki í loftinu væntanlega í lagi að öðru leyti

Klæðning í lofti hefur skemmst nokkuð þegar húsnæðið var notað sem vörugeymsla. Í loftinu eru nokkrar tegundir klæðninga.

Einu lagnirnar sem sáust eru raflagnir. Ástand þeirra er misjafnt en almennt nokkuð slæmt.

Ekki er vitað hvort húsið er tengt við vatns- eða fráveitukerfi bæjarins.

Önnur hæð.

Langbiti eftir miðju húsinu hefur sigið nokkuð um miðbik hússins. Væntanlega vegna þess að súlur undir gólfinu á fyrstu hæð hafa verið fjarlægðar.

Burðarsúlur undir langbita eru í lagi en á tveimur þeirra hefur gólfið sigið meira en langbitinn og því myndast bil undir súlurnar.

Milligólfið er hengt upp í langbitana, samanber lýsingu á súlum á fyrstu hæð, með stálteinum sem festast ofan á bitana. Aðrir stálteinar eru síðan festir undir bitana og ná upp í þaksperrur.

Klæðning á gólfi er í ágætu ástandi nema við hurð á vesturgafli þar sem það er nokkuð skemmt.

Burðargrind í útveggjum og klæðning á hana, sjá lýsingu á ástandi fyrstu hæðar.

Klæðning í lofti, að hluta klætt með máluðum panel, er í þokkalegu ástandi.

Rishæð.

Langbiti og milligólf nokkuð sigið um miðbik hússins.

Burðarsúlur undir langbita eru í góðu ástandi en bil er undir sumar þeirra vegna sigs á gólfinu.

Klæðning á gólfi er í ágætu ástandi, smávægilegar skemmdir við hurð á vesturgafli hússins.

Sperrur eru í góðu ástandi.

Skammbitar, þvert á húsið, eru í góðu ástandi. Tveir bitar hafa verið teknir í sundur og vantar búta í þá.

Lektor ofan á sperrum eru í góðu ástandi.

Borðaklæðning er einnig í góðu ástandi eftir því sem best er hægt að sjá. Á að minnsta kosti einum stað má þó sjá skemmdir á klæðningunni vegna fúa.

Utanhúss.

Klæðning utan á timburgrindinni er í nokkuð góðu ástandi en þó einhverjar skemmdir kringum glugga og hurðir, við fótstykki og þar sem bárujárníð er skemmt eða farið.

Bárujárn, kjöljárn, þakrennur og niðurföll eru ryðguð og ónýtt.

Útihurðir, gluggar og áfellur umhverfis þá eru í lélegu ástandi og þarfnast endurnýjunar.

Það sama má segja um þakkanta og áfellur við þá.

Norðurveggur hússins hallar nokkuð út að neðan. Væntanlega er það vegna þess að hleðsla undir fótstykki hefur gefið sig.

Kostnaðaráætlun:

Eftirfarandi er lausleg kostnaðaráætlun yfir þær viðgerðir og endurbætur sem nauðsnlegt er að gera á húsinu til að koma því í nothæft ástand. Kostnaðaráætlunin er unnin út frá þeirri skoðun sem fram hefur farið á húsinu og þeim skemmdum sem hægt er að sjá á því án þess að opna vegg og gólf.

Kostnaðaráætlunin miðast við að húsið verði lagfært að innan og utan, á sama stað og það er nú. Undirstöður og allt burðarvirki verður lagfært og skipt um alla glugga og útihurðir. Bárujárn á þaki verður endurnýjað ásamt tilheyrandi áfellum og sama er með klæðningu á útveggjum. Þar er miðað við að bárujárn verði áfram þó húsið muni upphaflega hafa verið með timburklæðningu. Einnig er tekinn með kostnaður við hönnun, eftirlit og umsjón með verkinu ásamt ófyrirséðum kostnaði sem reikna má með að komi til á verk tímanum. Ekki er tekinn með kostnaður við að einangra þak og vegg eða klæðningar innan á þak og útveggi enda húsið ekki þannig frágengið í dag nema að litlu leyti.

1. Undirstöður: Fjarlægja núverandi undirstöður og gólfplötu fyrstu hæðar og steypa nýjar undirstöður	12.300.000,-
2. Útveggir: viðgerðir á burðargrind og timburklæðningu, endurnýjun bárujárns og fráganglista við þakbrúnir	9.840.000,-
3. Burðarvirki: Lagfæringar á súlum og bitum innanhúss, nýtt einangrað timburgólf á fyrstu hæð.	9.730.000,-
4. Þakvirki: Lagfæringar á sperrum lektum og þakklæðningu, endurnýjun á þakstáli, áfellum, þakrennum og niðurföllum.	6.360.000,-
5. Gluggar og hurðir: Endurnýjun allra glugga og útihurða.	11.700.000,-
6. Vinna og efni til að rétta húsið af.	2.900.000,-
7. Vinnupallar.	1.600.000,-
8. Hönnun, eftirlit og umsjón, ófyrirséður kostnaður	16.770.000,-
Samtals áætlaður kostnaður með vsk.	71.200.000,-

Húsið stendur í dag mjög nálægt húsinu við Hafnarstræti 5, Salthúsinu, og rétt um einn meter á milli þeirra. Mögulegt er að færa húsið til á lóðinni og kæmi það þá aftar á lóðina og nærri húsinu við Vallargötu 3 en það er núna og er kostnaður við það áætlaður eftirfarandi.

Flutningur á húsinu innan lóðar	5.000.000,-
--	--------------------

f.h. Tækniþjónustu Vestfjarða ehf.

Gísli Gunnlaugsson