



Desember 2007

Hagamelur 7

301 Akranesi

Að beiðni Bylgju Hafþórsdóttur hefur undirritaður skoðað fasteign við Hagamel 7, Hvalfjarðarsveit. Fasteignin er skráð hjá Fasteignamatí ríkisins 120 m² og er byggingarár þess skráð 1986. Húsið er timburhús á einni hæð á steiptum undirstöðum, skriðkjallari er undir húsinu öllu.

Samkvæmt upplýsingum frá eiganda fasteignarinnar hefur verið mikill raki í skriðkjallara og gróður/sveppamyndun komið í gólf og vegg eignarinnar. Undirrituðum var sent skýrsla Sylgju Daggar Sigurjónsdóttir B.Sc, Líffræði, þar sem fram kemur að mikill myglusveppur er í húsinu nær öllu og leiðir hún líkur að því að fleiri sveppategundir geta verið í skriðkjallara.

Samkvæmt upplýsingum frá byggingarfulltrúa Hvalfjarðarsveitar eru til teikningar hjá embættinu og er það sett frá Verkfræði- og tæknistofunni sf.

Samkvæmt byggingarreglugerð frá 1979 IV, kafla er fjallað um umsjón með byggingarframkvæmdum. Gr. 4.1. „*Þeir meistarar einir mega hafa umsjón með og bera ábyrgð á byggingarframkvæmdum, hver á sínu sviði.*“ Gr. 4.4.1 „*Húsasmíðameistari, sem áritað hefur uppdrætti, ber m.a. ábyrgð á allri trésmíðavinnu við bygginguna, á steypumótum, svo og á öllum stokkum og götum, sem í þau koma, á lögnum er varðar sjálfdragandi loftræstingu...*“ Einnig kemur fram í gr. 4.5 „*Byggingastjórar. Heimilt er við gerð hvers mannvirkis að hafa einn ábyrgan aðila, sem nefnist byggingarstjóri.*“

Samkvæmt 4.11 kemur fram að „*Hlutaðeigandi byggingarmeistarar eða byggingastjórar skuli með minnst sólarhrings fyrirvarar tilkynna byggingarfulltrúa um úttektir...*“ „*Ekki er gerð krafa í framangreindri byggingarreglugerð að lokaúttekt fari fram ein og krafa er um í dag.*

Í gr. 4.14 í framangreindir byggingarreglugerð er „*byggingarfulltrúa heimilt að fella niður úttekt hjá iðnmeisturum sem getið hafa á sér gott orð fyrir vandvirkni og sem starfað hafa í umdæmi hans í a.m.k. tvö ár.*“

Eins fram kemur hér að framan þá er það krafa að byggingameistarar tilkynni til byggingarfulltrúa um úttektir en byggingarfulltrúi á þessum tíma hefur litla möguleika á að fylgjast með hvort að svo hafi verið gert að öðru leyti en þegar tilkynning kom frá byggingaraðila um fokheldi (fokheldisvottorð) eða þegar byggingarfulltrúi skráir eign til Fasteignamat ríkisins. Ætla má að byggingarfulltrúi skoði þegar framangreind tilkynning kemur hvort að úttektir hafi farið fram í samræmi við byggingarreglugerð gr. 4.1.1.

Undirritaður hefur ekki vitneskju um hvort að allar úttektir byggingarfulltrúa hafi farið fram eða að gr. 4.14 í framangreindri byggingarreglugerð hafi verið beitt.

Samkvæmt teikningu Verkfræði- og teiknistofunni sf. Nr. 85-83-04 dags. 11.11.1985 kemur fram að undirstöður fyrir útveggi eru steinsteyptir með 2xK12 stálstöngum að neðan- og ofanverðum vegg. Undir súlum (línu fyrir miðju húsi) er steinsteyptir sökklar 40x40 cm og hæð 30cm. Yfir efri brún á sökkli fyrir súlur og um 10 cm frá neðri brún veggja er steyp 6 cm þrifalag. Undirstöður eru á þjappaðri malarfyllingu.

Á fyrrnefndir teikningu eru tilgreint loftrásir frá skriðkjallara 10x10 cm, þrjár á hvorri skammhlið og ein á hvorri langhlið.

Drenlögn Ø100 mm er teiknuð við útveggi og er neðri brún lagnar við neðri brún á sökkuveggjum. Drenmöl er sett yfir lögnina og tjörupappa þar yfir.

Við skoðun á eigninni kom í ljós að ekki hafa verið gerðar neinar loftrásir í veggjum og ekki steyp þrifalag eins og fram kemur á framangreindri teikningu. Tvö göt eru á langvegg á móti bílskúr og lekur vatn og mól þar inn. Greinilegt er að mikið vatn hefur staðið inn í kjallaranum og eru merki þess um 30 cm upp á veggina.



Fyrir miðju húsi milli langveggja er stálbiti sem undirritaður telur að sé settur til stuðnings við veggina.

Undirritaður óskaði eftir að grafið verði niður á drenlögn og skoðaður frágangur á lögninni. Þegar lögn var skoðuð var ekki gengið frá henni í samræmi við framangreinda teikningu, engin drenmöl og engin tjörupappi.



Greinilegt er að ekki hafi verið farið eftir teikningum hönnuðar er varðar frágang á drenlögn, loftrásur í veggjum og þrifalag ekki verið steyp.

Samkvæmt framangreindri skýrslu frá Sylgu Dögg Sigurjónsdóttur er mikið um myglusvepp í húsinu og stafar það án efa að miklu leyti af þeim mikla raka sem er í skriðkjallaranum.

Eigendur eignarinnar hafa gert göt á veggri skriðkjallara og sett upp blásara til að loftræsta kjallara einnig hefur verið settur upp brunnur og dæla til að taka það vatn sem safnast þar fyrir. Þegar undirritaður skoðaði eignina hefur þornað mikið í kjallaranum en þó var pollur í malarfyllingu.

Undirritaður telur að þrátt fyrir að vatnsborð hafi verið 30-50 cm í skriðkjallaranum hafi það lítil sem eingin áhrif á gæði fyllingarinnar.

Bæta þarf inn við fyllingu inni í skriðkjallara og slétta, steypa síðan þrifalag í samræmi við teikningu. Endurgera drenlög meðfram húsinu og jafnvel að setja upp varalegan dælubrunn í kjallaranum. Þetta þarf sökkulveggi og loka þeim götum sem vatn lækur inn um.

Erfitt getur verið að losna við myglusveppi úr timbri og er oft eina leiðin að fjarlægja timbur og endurnýja.



Reykjavík, 6. desember 2007

Auðunn Elíson