

# AMTMANNSTÍGUR 2

## ENDURBÆTUR UTANHÚSS

SEPTEMBER 2002



---

## EFNISYFIRLIT

<b>1.0 UNDIRBÚNINGUR</b>	<b>2</b>
1.1 Lýsing framkvæmdar	2
1.1.1 Verkkaupi	2
1.1.2 Yfirstjórn	2
1.1.3 Umsjón	2
1.2 Áætlunargerð	2
1.2.1 Niðurstaða frumathugunar / hönnun	2
1.2.2 Ráðgjafar / samningar við ráðgjafa	3
1.3 Áætlun um stofnkostnað	4
1.4 Áætlun um rekstarkostnað	4
1.5 Áætlun um fjármögnun	4
<b>2.0 VERKLEG FRAMKVÆMD</b>	<b>4</b>
2.1 Útboð, tilboð og verksamningar	4
2.2 Framvinda	4
2.3 Eftirlit og úttektir	5
<b>3.0 REIKNINGSLEGT UPPGJÖR</b>	<b>6</b>
3.1 Fjárveiting og áfallinn kostnaður	6
3.2 Heildarkostnaður	7
3.3 Samanburður við áætlun	8
3.4 Kostnaður áfanga og eininga	8
<b>4.0 SAMANTEKT / NIÐURSTÖÐUR</b>	<b>9</b>
4.1 Samanburður við hliðstæðar framkvæmdir	9
4.2 Árangur framkvæmdarinnar	9
4.3 Heimildaskrá	10
4.4 Staðfesting skilamats	10

---

## 1.0 UNDIRBÚNINGUR

### 1.1 Lýsing framkvæmdar

Hér verður gerð grein fyrir skilamati vegna utanhússviðgerða á Amtmannsstíg 2 í Reykjavík. Amtmannsstígur 2 er tvílyft bárujármsklætt tímburhús á steypum og hlöðnum kjallara. Ris er yfir húsinu.



Austurgafll hússins fyrir endurbæturnar



Austurgafll hússins eftir endurbæturnar

Framkvæmdin fólst í endurnýjun allrar bárujármsklæðningar, tréskrauts, opnanlegra faga og lagfæringu á gluggum. Einnig voru smíðaðar tröppur við bakinnangang auk þess sem fjarlægður var ónýtur bílskúr sem stóð á lóðinni. Kjallari var ekki lagfærður nema hvað hann var málaður að utan (til bráðabirgða).

Fjallað er um fjárveitingar til framkvæmdanna í kafla 3.1.

Um skilamat er ákvæði í 16. grein laga nr. 84/2001 um skipan opinberra framkvæmda. Þar segir að gera skuli í skilamati grein fyrir því hvernig framkvæmd hefur tekist miðað við áætlun og gera skuli einnig samanburð við hliðstæðar framkvæmdir þar sem því verður við komið. Einnig segir að Framkvæmdasýsla ríkisins skuli setja reglur um fyrirkomulag skilamats.

#### 1.1.1 Verkkaupi

Verkkaupi var menntamálaráðuneytið.

#### 1.1.2 Yfirstjórn

Menntamálaráðuneytið fór með yfirstjórn verksins.

#### 1.1.3 Umsjón

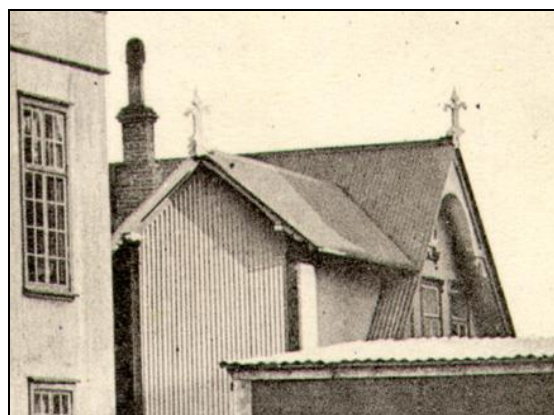
Í bréfi menntamálaráðuneytisins til Samstarfsnefndar um opinberar framkvæmdir dagsettu 28. mars 2000, kemur fram beiðni um að láta bjóða verkið út “með milligöngu Framkvæmdasýslu ríkisins”. Formleg beiðni liggur ekki fyrir. Húsið er í umsjón Menntaskólans í Reykjavík.

## 1.2 Áætlunargerð

### 1.2.1 Niðurstaða frumathugunar / hönnun

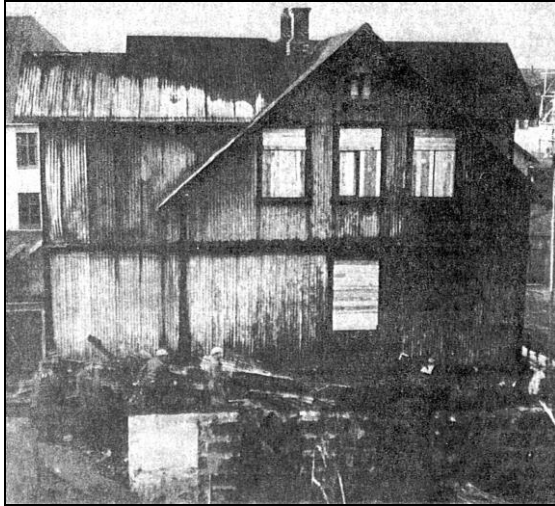
Í desember 1996 gerði FSR úttekt á húsinu. VSÓ gerði aðra úttekt í janúar 2000 og að lokum gerðu ALARK-arkitektar úttekt á því í maí 2000. Sjá kafla 1.3.

Árið 1906 reisti Sighvatur Bjarnason bankastjóri húsið sem byggt er í svokölluðum “Sveitser-stíl”. Árið 1922 var síðan byggt anddyri úr steini við vesturgafll hússins. (*Ágrip af sögu hússins og íbúa þess er fylgiskjal aftast í skilamatinu*).



Gömul ljósmynd sýndi að strýtur höfðu verið á þaki hússins. Myndin sýnir suðausturhorn hússins

Kannaðar voru gamlar ljósmyndir frá Árbæjarsafni, og Ljósmyndasafni Reykjavíkur. Tekin var ákvörðun um það að færa húsið til upprunalegs horfs og m.a. stuðst við þær ljósmyndir í þeim tilgangi. Við skoðun þessara gömlu ljósmynda kom m.a. í ljós að á þaki hússins höfðu verið strýtur sem fyrir löngu voru horfnar. Ennfremur var búið að skipta um glugga á austurgafli en það var gert eftir eldsvoða í aðliggjandi húsi árið 1946. Töluverðar skemmdir urðu á Amtmannsstíg 2 í brunanum.



Amtmannsstígur 2 eftir brunann 1946



Tréskraut á vesturgafli fyrir viðgerðir

Mikið tréskraut var á húsinu, bæði á hæðarskilum, húshornum, göflum og kringum glugga. Eins og fyrir segir var ákveðið að færa húsið til upprunalegs horfs enda er það friðað.

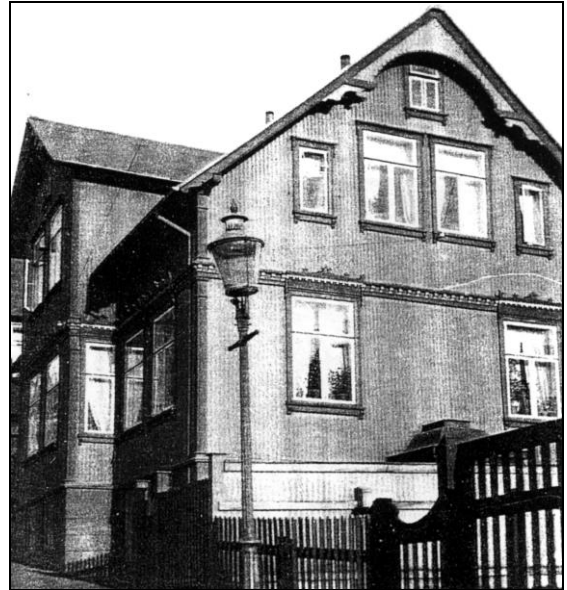


Gluggaskraut fyrir viðgerðir

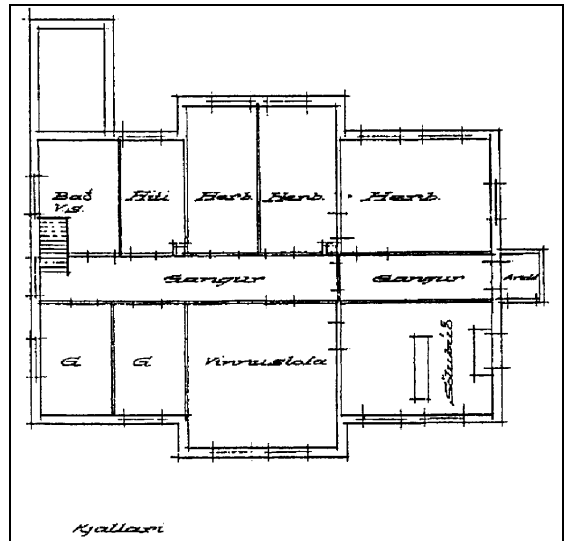
Reynt var að nálgast upprunalega litasamsetningu hússins og var haft samráð við Árbæjarsafnið í þeim tilgangi. Tréskraut var endurnýjað og bætt við skrauti í kringum glugga til samræmis við gamlar

ljósmyndir. Smíðaðar voru nýjar strýtur á þakið og stuðst við ljósmynd á síðu 2 í því sambandi. Vandaður smíðaviður var notaður til þess verks. Útihurð var lagfærð en upprunaleg útihurð var enn í húsinu. Í hurðunum er mjög fallett sandblásið gler.

Til samræmis við ákvæði brunareglugerðar þurfti að bæta við opnanlegum fögum í húsið. Sú breyting hefur ekki áhrif á útlitið þar sem ramar eru hvort eð er hafðir í flestöllum gluggum. Sett var tvöfalt gler í húsið með litlu loftrými.



Vesturgafli. Myndin er tekin 1921



Grunnmynd af kjallara hússins

### 1.2.2 Ráðgjafar / samningar við ráðgjafa

Ráðgjöf önnuðust ALARK-arkitektar sf. Aðalráðgjafi var Jakob Línadal arkitekt. Ekki var gerður samningur um ráðgjöfina en greitt var fyrir hana skv. tímagjaldi. Áður hafði arkitekt gert

vinnuáætlun þar sem reiknað var með að ráðgjöfin mundi kosta 2,5 m.kr. Miðaðist áætlunin við að gerð yrðu fullkomin útbodsgögn og verkið boðið út. Sú varð síðan ekki raunin þar sem áhugi verktaka á verkinu var nánast enginn (eins og í ljós kom síðar í forvali sbr. kafla 2) og samið var um það við verktaka sem alvanur er slíkum húsaviðgerðum. Sjá kafla 2.1. Aðkoma hönnuða að verkinu var því í algeru lágmarki. Gerðar voru reyndarteikningar af útliti hússins auk nokkurra sérteikninga af gluggum og skrauti.

### 1.3 Áætlun um stofnkostnað

Í úttekt á húsnaðinu sem FSR gerði 1996 kemur fram að áætlaður heildarkostnaður við lagfæringarnar nemi kr. 8.737.750. Er þá miðað við byggingarvísitöluna 217,8. Áætlunin miðaðist við að fúaskemmdir væru ekki í grind, gluggum eða þakklæðningu.

Verkfræðistofa Stefáns Ólafssonar gerði síðan aðra úttekt á húsinu í janúar 2000. Í þeirra úttekt kemur fram að áætlaður heildarkostnaður við lagfæringarnar nemi kr. 20.107.080. Er þá miðað við byggingarvísitöluna 236,7.

### 1.4 Áætlun um rekstarkostnað

Engin rekstraráætlun er til staðar enda um utanhússviðgerðir að ræða.

### 1.5 Áætlun um fjármögnun

Í bréfi menntamálaráðuneytisins til Samstarfsnefndar um opinberar framkvæmdir, dagsett 28. mars 2000, kemur fram að verkið verði greitt af viðhaldsfé Menntaskólans í Reykjavík og úr sameiginlegum viðhaldssjóði framhaldsskóla.

## 2.0 VERKLEG FRAMKVÆMD

### 2.1 Útboð, tilboð og verksamningar

Þar sem um mjög sérhæfða framkvæmd var að ræða var ákveðið að viðhafa lokað útboð að undangengnu forvali.

Forvalið var auglýst í apríl 2000. Umsóknir voru opnaðar 10. maí 2000. Aðeins 1 verktaki, ÍSTAK hf., sýndi verkinu áhuga. Í framhaldi af því var ÍSTAK beðið að gera tilboð í verkið. ÍSTAK skilaði síðan inn “kostnaðarútreikningum” í verkið en ekki eiginlegu tilboði. Eftir yfirferð á þessum kostnaðarútreikningum ÍSTAKS og smávægilegar leiðréttingar, kom í ljós að þeir voru tilbúnir að vinna verkið fyrir 27,3 m.kr. Kostnaðaráætlun ALARK-arkitekta hljóðaði upp á 10,6 m.kr.

“Tilboði” ÍSTAKS hf. var því hafnað. Í framhaldinu var óskað eftir tilboði í verkið frá Bæjarhúsum ehf. Bæjarhús ehf. (eigandi og yfirsmiður er Einar S. Hjartarson) hafa mikla reynslu í endurgerð gamalla timburhúsa. Arkitekt hafði áður leitað til Einars við gerð kostnaðar-áætlunarinnar. Ljóst var því að verðhugmyndir hans voru á allt öðrum nótum en hjá ÍSTAK hf.

Samningaumleitunum við Bæjarhús lauk með því að samið var um nokkra hækkun frá kostnaðar-áætluninni auk nokkurra viðbóta við verkið. Bæjarhús skiluðu inn formlegu tilboði 20. júní 2000 og staðfesting á töku tilboðsins var dagsett þann 13. júlí 2000. Samningsfjárhæðin var kr. 14.528.395.

Tilboð Bæjarhúsa tók ekki til málunar hússins. Um það verk var samið við Haagensen ehf. Samningsfjárhæðin var kr. 737.780.

### 2.2 Framvinda



Norðurhlið fyrir viðgerðir

Framkvæmdir hófust um leið og gengið hafði verið frá samningum. Byrjað var á því að reisa vinnu-palla kringum húsið. Því verki lauk þann 30. ágúst 2000. Eiginleg endurbótavinna hófst síðan þann 2. október 2000. Byrjað var á endurnýjun þakklæðningarinnar. Í framhaldi af þakvinnunni var hafist handa við endurnýjun veggklæðningarinnar.

Í ljós komu töluverðar skemmdir í burðarvirki á austurgafli hússins. Að auki þurfti að bæta við einangrun og endurnýja hluta timburklæðningar. Ákveðið var að sprauta fúavarnarefni á grind og klæðningu hússins. Í gólfbitum við norðurhlið

komu í ljós töluverðar skemmdir eftir veggjatítlur. Settar voru styrktarstoðir undir bitana og skipt um hluta þeirra.

Bárujárnsklæðningu lauk í mars 2001. Verki Bæjarhúsa ehf. lauk í maí 2001 og málningarvinnu og hreinsun var lokið 20. júní 2001.



Myndirnar hér fyrir ofan sýna skemmdir á norðurhlíð. Fúi er í klæðningu og veggjatítlur hafa eyðilagt hluta gólfbita



Skraut á úthorni og hæðarskilum var illa farið



Vesturgafli



Vesturgafli fyrir viðgerðir

### 2.3 Eftirlit og úttektir

Samið var við Verkfræðistofu Sigurðar Thoroddsen hf. um eftirlitið. Samningsfjárhæðin var 406.795. með vsk. Eftirlitsmaður var Narfi Hjörleifsson.

Úttekt á verkinu fór fram 16. maí 2001. Ekki var þörf á úttekt byggingarfulltrúa.

### 3.0 REIKNINGSLEGT UPPGJÖR

#### 3.1 Fjárveiting og áfallinn kostnaður

Áfallinn kostnaður:			Innborganir:	
Ár	Á verðlagi hvers árs í kr.	Miðað við bygg.vísitölu 1.7.1987 (100) í kr.	Greiðslur til FSR á verðlagi hvers árs í kr.	Fjárlög 02-318-6.90-1 í kr.
2000	7.418.242	3.047.757	7.000.000	7.000.000
2001	11.997.942	4.643.166	12.002.958	12.000.000
2002	141.005	50.813	554.230	0
<b>Samtals</b>	<b>19.557.189</b>	<b>7.741.736</b>	<b>19.557.189</b>	<b>19.000.000</b>

## 3.2 Heildarkostnaður

### Heildarkostnaður

#### Menntaskólinn í Reykjavík, Amtmannsstígur 2

	í kr.	í kr. samtals
<b>3.2.1 Ráðgjöf</b>		
Arkitektahönnun	852.410	
Verkfræðihönnun	122.549	
Kostnaður samtals		974.959
<b>3.2.2 Samningsverk *</b>		
Bæjarhús ehf.	15.442.511	
Kostnaður samtals		15.442.511
<b>3.2.3 Aukaverk</b>		
Bæjarhús ehf.	973.082	
Kostnaður samtals		973.082
<b>3.2.4 Viðbótarverk</b>		
Verksamningur	0	
Kostnaður samtals		0
<b>3.2.5 Umsjón og eftirlit</b>		
Framkvæmdasýsla ríkisins	745.528	
Verkfræðistofa Stefáns Ólafssonar hf.	440.990	
Kostnaður samtals		1.186.519
<b>3.2.6 Búnaður</b>		
Annar búnaður	0	
Kostnaður samtals		0
<b>3.2.7 Annar kostnaður</b>		
Efni og vinna utan útboða	905.316	
Útboð, ljósritun, flutningsgjald og fl.	74.802	
Kostnaður samtals		980.118
<b>Kostnaður við endurbætur á Amtmannsstíg 2 samtals</b>		<b>19.557.189</b>

**Heildarkostnaður 19,6 m.kr.**

\* = 914.116 kr. magnaukningar eru innifaldar



### 3.3 Samanburður við áætlun

#### Menntaskólinn í Reykjavík, Amtmannsstígur 2

#### YFIRLITSTAFLA

#### Samanburður á áætluðum kostnaði og reikningsuppgjöri.

	Raunkostnaður á verðlagi hv. árs í m.kr.	Áætlun á verðlagi bvt. 239,4 í m.kr.	Raunkostnaður á verðlagi bvt. 239,4 í m.kr.	Hlutfallslegur mismunur í %
Áætlunargerð (hönnun o.fl.)	1,0	2,5	0,9	-62%
Verklegar framkvæmdir	17,3	*10,6	16,4	55%
Umsjón og eftirlit	1,3	1,0	1,2	20%
<b>Heildarkostnaður í m.kr.</b>	<b>19,6</b>	<b>*14,1</b>	<b>18,5</b>	<b>31%</b>

\* = Í áætlun hönnuða var ekki gert ráð fyrir málun og múrviðgerðum. Að öðru leyti var um vanáætlun að ræða.

### 3.4 Kostnaður áfanga og eininga

#### Stærðir og einingakostnaður

#### Menntaskólinn í Reykjavík, Amtmannsstígur 2

#### Stærðir

#### Einingakostnaður

m<sup>2</sup>

kr./m<sup>2</sup>

Á verðlagi hvers árs án búnaðar

648,5

30.158

Á verðlagi 1. júlí 1987 (bvt.=100) án búnaðar

648,5

11.938

Þakflötur 275m<sup>2</sup>

Veggflötur 373,5m<sup>2</sup>

- klæddir fletir skv. magnskrá, gluggafletir eru ekki meðtaldir.

## 4.0 SAMANTEKT / NIÐURSTÖÐUR

### 4.1 Samanburður við hliðstæðar framkvæmdir

Ekki er til hliðstætt verk til samanburðar.

### 4.2 Árangur framkvæmdarinnar

Það er samdóma álit þeirra sem að verkinu komu að vel hafi tekist til. Bæjarhús ehf. unnu verkið af vandvirkni en er fyrirtækið með mikla reynslu í endurgerð gamalla timburhúsa.

Húsið var búið að vera í mikilli niðurníðslu undanfarna áratugi en það er ekki orðum aukið að nú er það mikil bæjarprýði.

Framkvæmdum er ekki lokið þar sem allar endurbætur innanhús og á kjallara eru eftir. Auk þess er þörf á að lagfæra lóð.

Í svona framkvæmd verður það að teljast vel viðunandi að aukaverk skyldu aðeins nema 6,7% af samningsfjárhæð og magnaukningar sem aðallega komu til vegna meiri skemmda en ráð var fyrir gert, námu 6,3%.



*NV-horn*



*Kvistur á S-hlið*



*Búið að lagfæra gluggaumgjörð*



*Vesturgafi*



*Tréskrautið var allt endurnýjað*



Útihurð



Bakinnangur, nýjar tröppur



Kjallarainngangur. Kjallaraveggir voru málaðir að utan

#### 4.3 Heimildaskrá

Stuðst var við eftirfarandi heimildir:

##### Lög um skilamat:

Lög um skipan opinberra framkvæmda nr. 84/2001.

##### Reglur um skilamat:

Reglur um fyrirkomulag skilamats útgefnar af Framkvæmdasýslu ríkisins og staðfestar af fjármálaráðuneytinu 21. september 2001.

##### Framkvæmdasýsla ríkisins:

- Bókhald FSR
- Úttektarskýrsla frá 1996
- Ljósmyndir FSR
- Verkmöppur

##### Annað

- Teikningar arkitekta
- Saga hússins og íbúa þess. Grein úr Degi frá 31.10. 1998. Fylgiskjal A
- Úttekt arkitekta frá 2000
- Úttekt VSÓ frá 2000
- Gamlar ljósmyndir

#### 4.4 Staðfesting skilamats

Undirritaður staðfestir hér með framanritað skilamat fyrir hönd Framkvæmdasýslu ríkisins.

Óskar Valdimarsson, forstjóri



*Amtmannsstígur 2 að loknum viðgerðum. Glæsilegur fulltrúi gamalla timburhúsa í Reykjavík*