

Ástandsmat

Dags: 12.10.2017

Efni: Gistiheimilið Nónsteinn Skeiða- og Gnúpverjahreppi



Byggingarlýsing

Húsið er 176,8m² að stærð og er samsett úr timbureiningum (Móelhús) og Valmapaki sem klætt er með aluzink bárujárni. Byggingarár hússins er skráð 1989.

Samantekt og niðurstöður

Við skoðun innanhúss fundust engin ummerki um myglu eða rakaskemmdir og því var þakvirki og gólf ekki skoðað sérstaklega. Gólfefni og innréttingar eru komi til ára sinna en eru nothæf. Gluggar eru í lagi en gler er lélegt eða ónýtt, þakkantur er fúginn og lélegur. Skipta þarf um þakkant og rennur. Fari húsið í rekstrarleyfisskylda starfsemi þarf að fara í kostnaðarsamar framkvæmdir til að uppfylla kröfur um brunavarnir.

Undirritaður telur of kostnaðarsamt að fara í úrbætur á húsinu til að það uppfylla kröfur byggingarreglugerðar 112/2012 um brunakröfur fyrir gistiheimili. Ef rekin verður önnur starfsemi í húsinu sem ekki er háð brunakröfum byggingarreglugerðar, þarf að skipta um gler og þakkant.

Skoðun

Utanhúss

Þak

Þakjárn hússins er nýlegt og í lagi og engin sýnileg ummerki eru um leka innanhús.

Þakkantur

Þakkantur er fúginn og lélegur vegna leka frá þakrennum utanhúss. Skoða þarf betur ástand á þaksperru endum verði farið í úrbætur á húsinu. Skipta þarf um þakkant í heild.



Veggir

Veggir virðast vera í þokkalegu ásigkomulagi, þó er einhver gróðurmyndun efst á útveggjum þar sem þakkantur lekur.



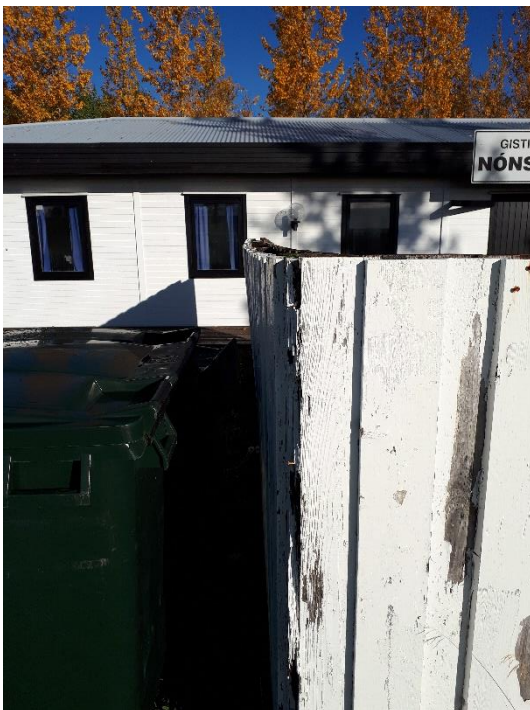
Gluggar og gler

Gluggar virðast vera heilir en þarnast þó málunar. Gler er ónýtt þar sem raki er kominn á milli glerja og eða gler orðið matt, skipta þarf því um gler í húsinu.



Lóð

Skjólveggir á lóð eru fúnir og lélegir.



Innanhúss

Gólf

Gólf hefur sigið lítillega í matsal hússins.



Gólfdukur er á öllum gólfum hússins. Dúkurinn er farinn að losna frá á einhverjum stöðum og er víða farinn að láta á sjá. Til að byrja með þarf að skipta um gólfdukk þar sem hann er laus en endurnýja þarf gólfefni í heild sinni á næstu árum.



Veggir

Veggir eru ekki klæddir með klæðningu í flokki 1 eins og kröfur byggingarreglugerðar 112/2012 gera ráð fyrir verði húsið notað sem gistiheimili.

Innréttingar og hurðir

Innréttingar eru farnar að láta á sjá en eru í nothæfu ástandi. Innihurðir eru ekki EI 30-CS (eldvarnarhurðir) og uppfylla því ekki kröfur byggingarreglugerðar fyrir gistiheimili í notkunarflokki 4.



Kröfur vegna rekstrarleyfis

Ef aftur verður rekið gistiheimili í húsinu þarf að uppfylla eftirfarandi eldvarnarkröfur sem gerðar eru samkvæmt byggingareglugerð 112/2012. Kostnaður vegna þessa getur hlaupið á milljónum króna.

1. Öll svefnherbergi og eldhús skulu vera sér brunahólf EI-60 með EI 30-CS hurðum, Sbr. gr. 9.6.21. liður 1.
2. Brunaviðvörðunarkerfi með úthringibúnaði til viðurkendrar vatstöðvar. Leyfilegt er að nota sambyggt innbrota- og brunaviðvörðunarkerfi ef fólksfjöldi er innan við 20 manns. Sbr. gr. 9.4.2 og töflu 9.02.
3. Leiðar- og neyðarlýsing þarf að vera í samræmi við núgildandi byggingareglugerð. Sbr.9.4.12. og 9.5.11.
4. Útgönguhurð vantar frá gistigangi austur. Sbr. Tafla 9.05.
5. Allar klæðningar skulu vera í flokki 1. Sbr.9.6.8.

Viðauki

Skýrsla Brunavarna Árnassýslu

Stefán Short
Tæknisvið Uppsveita



Brunavarnir Árnæssýslu

Niðurstöður úr eldvarnaskoðun

Framkvæmd þann 7.7.2017

Fyrirtæki

Bláhiminn ehf.

Nónsteinn

Nónsteinn , 801 Skeiða- og Gnúpverjahreppur

Tilvísun slökkviliðs

Mál nr. 17-2066

Skoðun nr. 72408

Skoðunarmaður: Lárus Kristinn Guðmundsson

Skráð:

7.7.2017 14:46

Brunaslöngur

Húsið allt

- Skal yfirfara / prófa



Staðfestingu vantar á skoðun brunaslöngu.

Brunaslöngur skulu yfirfarnar árlega.

Skráð:

7.7.2017 14:47

Slökkvitæki

Húsið allt

- Í lagi

Lagað



Slökkvitæki er til staðar og skoðað.

Skráð:

7.7.2017 14:47

Íkveikjuhætta / brunaálag

Húsið allt

- Rafbúnaður

Lagað



Lokað er í kringum öryggi og tafla er merkt upp.

Skráð:

7.7.2017 15:01

Íkveikjuhætta / brunaálag

Fyrir utan

- Sorpílát

Lagað



Sorpgeymslur skulu vera úr viðurkenndum efnum.

Staðsetja skal sorpílát þannig að þau skapi ekki aukna eldhættu.

Skulu þau vera minnst 5. metra frá húsinu.

Sjá reglur um notkun sorpílata úr plasti. 84.BR2.

Skráð:

7.7.2017 14:48

Leiðarlýsing

Anddyri

- Skal yfirfara / prófa

Lagað

- Logar ekki

Lagað



Skráð:

7.7.2017 14:50

Leiðarlýsing

Miðju rými

- Skal yfirfara / prófa

- Logar ekki



Leiðarlýsing**Gangur**

- Skal yfirfara / prófa
- Logar ekki



Leiðarljós logar ekki/bilað.
Of langt er síðan að þau voru yfirfarin og prófuð.
Yfirfara skal leiðarljós einu sinni á ári af viðurkenndum aðila.
Leiðarljós logar ekki/ bilað.
Á að vera sílogandi.

Brunaviðvörðun**Mið rými**

- Gera grein fyrir ágalla, sjá athugasemdir **Lagað**
- Skyngjara vantar **Lagað**
- Kerfi vantar **Lagað**



Í húsinu skulu vera samtengdir reykskynjarar.
Reyk- og/eða hitaskynjara vantar.

Reykskynjara vantar.

Reykskynjari ekki til staðar.
Setja skal upp reykskynjara.

Í húsnæðinu skal vera brunaviðvörðunarkerfi.

Búið er að taka niður reykskynjarara í miðrými.

Brunaviðvörðun

- Skal yfirfara / prófa
- Skila þarf skoðunarskýrslu

Herbergi

Lagað
Lagað



Í húsinu skulu vera samtengdir reykskynjarar.

Flóttaleiðir

- Merkingar / yfirlitsmynd

Herbergi

Lagað



Til staðar skulu vera viðeigandi merkingar.

Yfirlitsmynd flóttaleiða skal vera til staðar þar sem sýndar eru hugsaðar flóttaleiðir sbr. gr. 9.5.11 í reglugerð nr. 112/2012 m.s.b.

Fara skal yfir merkingar á björgunaropum og merkja þar sem vantar.

Uppdráttur sem sýnir útgönguleiðir skal vera festur á vegg við eða á hurðina sjálfa í öllum gistirýmum ásamt upplýsingum um viðbrögð gesta við eldsvoða.

Uppdrættir fyrir útgöngu- og flóttaleiðir ásamt texta um viðbrögð við vá/eldsvoða skulu gerðir skv. ISO 23601 staðlinum.

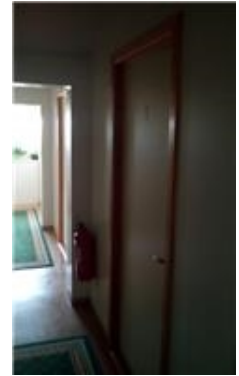
Skráð:

7.7.2017 14:53

Brunahólfun

Herbergi

- Vantar



Við eðlilegt viðhald skal hvert gistiherbergi eða gistirými, skal mynda sjálfstætt brunahólf EI 60 með EI2 30-CSm hurð fram á gang. Klæðningar eru ekki í flokki 1 í dag.

Skráð:

7.7.2017 14:54

Eldvarnarteppi

Eldhús

- Vantar

Lagað



Setja skal upp eldvarnateppi.

Alvarlegt

Gefinn er frestur með tölvupósti

- 1) Samkvæmt meðfylgjandi skoðunarskýrslu komu við skoðun fram ágallar á brunavörnum mannvirkisins. Ágallarnir teljast Alvarlegir
- 2) Eigandi og eftir atvikum forráðamaður mannvirkis ber skv.23. gr. laga um brunavarnir nr. 75/2000 ábyrgð á að mannvirkið fullnægi kröfum um brunavarnir. Með vísan í 2. mgr. Þeirrar greinar ber yður að hlíta fyrir mælum slökkviliðs um úrbætur eldvarna.
- 3) Hér með er skorað á yður að bæta úr þeim atriðum sem fram koma í meðfylgjandi skoðunarskýrslu og yður hafa verið kynnt. Er yður gefin frestur til og með 19.7.2017 til að gera viðeigandi úrbætur.
- 4) Yður er gefin kostur á að staðfesta úrbætur í tölvupósti til Brunavarnir Árnessýslu í arnessysla@eldvarnaeftirlit.is með máls-nr 17-2066 í efni, með ljósmyndum eða staðfestingu þriðja aðila eigi síðar en að morgni næsta dags eftir að frestur er runninn út. Verði ekki orðið við þessari áskorun megið þér eiga von á áminningu og endurtekinni skoðun.
- 5) Undirrituðum forráðamanni eða fulltrúa hans hafa verið kynntir þeir ágallar á eldvörnum sem honum ber að bæta úr innan þess frests sem tilgreindur er. Hafið þér athugasemdir við niðurstöður skoðunar er yður gefin kostur á að senda á netfangið arnessysla@eldvarnaeftirlit.is með máls-nr. í efni, eigi síðar en 14.7.2017. Hafi ekki borist athugasemdir fyrir þann tíma er litið svo á að þér gerið ekki athugasemdir við skoðunarskýrslu.
- 6) Möguleg endurtekning skoðunar er gjaldskyld samkvæmt gjaldskrá slökkviliðs. Sama gildir um endurtekin brot við síðari skoðanir.
- 7) Undirskrift þess sem var viðstaddur skoðun

Nafn:

Fyrirvari

Vakin er athygli á því að ekki er hægt að álíta eða gera ráð fyrir að skoðun eldvarnaeftirlits taki á öllum ágóllum á brunavörnum þeirrar fasteignar/mannvirkis eða lóðar sem skoðun þessi tekur til né að skoðunin sé tæmandi. Mögulegt er að ágallar á eldvörnum séu duldir, ekki augljósir eða að eldvarnaeftirlitinu yfirsjáist einhver atriði. Ekki er í öllum tilvikum stuðst við aðalupprætti í eldvarnaskoðunum og því ekki víst að byggingin sé skoðuð samkvæmt samþykktum teikningum en þess í stað framkvæmd svokölluð sjónskoðun.

Skoðun eldvarnaeftirlitsins léttir ekki ábyrgð af eiganda og eftir atvikum umráðamanni fasteignar/mannvirkis eða lóðar, sem eftir sem áður ber(a) fulla ábyrgð á að eldvarnir séu til staðar, að þær taki mið af þeirri starfsemi sem fer fram í mannvirkinu eða á lóð þess á hverjum tíma, að eldvarnir séu virkar og að haft sé með þeim reglubundið eftirlit, sbr. ákvæði 23. gr. laga um brunavarnir nr. 75/2000. Jafnframt ber eigandi ábyrgð á því að byggingin sé í samræmi við samþykktar teikningar.