

# HAFNARFJARÐARBÆR

## Íþróttahús

Viðhald fasteigna  
Ársskýrsla 2017

Hafnarfjörður 03.11 2017





## EFNISYFIRLIT

INNGANGUR.....	4
ÁSVALLAUG.....	6
SUÐURBÆJARLAUG .....	8
SUNDHÖLL.....	10
ÍÞRÓTTAMIÐSTÖÐIN ÁSVÖLLUM.....	12
ÍÞRÓTTAHÚS BJARKAR .....	14
ÍÞRÓTTAMIÐSTÖÐIN KAPLAKRIKA.....	16
ÍÞRÓTTAHÚS STRANDGÖTU .....	18

## INNGANGUR

Skýrslan var unnin sumarið 2017 og er samantekt (stöðumat) yfir viðhaldspörf fyrir íþróttamannvirki Hafnarfjarðarbæjar. Ekki er í stöðumatinu reiknað með verðlags- eða vísitölubreytingum fyrir komandi ár, sem og er ekki gert ráð fyrir ófyrirséðum kostnaði vegna aukinna skemmda á eignum sem verður til vegna frekari frestunar á viðhaldi.

Gert er ráð fyrir að skýrslan veiti innsýn í viðhaldspörf sveitarfélagssins og verður þannig innlegg til fjárhagsáætlunargerðar fyrir bæinn.

Í fjárhagsáætlun 2017 var áætlað í viðhaldskostnað um 220 milljónir. Af þessum fjármunum eru áætlaðar ca. 47,5 milljónir til viðhalds íþróttamannvirkja (ca. 6,8 milljónir/eign). Árleg viðhaldspörf ætti að vera um 52 milljónir á árinu 2017 ( sé mið tekið að viðhaldþörfin sé um 0,85% af fasteignamati).

Megin áhersla varðandi viðhaldsverkefni sem unnið er að á árinu 2017, hefur legið í verkefnum tengdum lekavandamálum og fyrirbyggjandi viðhaldsverkefnum (þ.e. að hindra að frekari skaði verði á eignum).

Í skýrslunni eru upptalin 9-10 brýnustu viðhaldsverkefni fyrir hverja eign (einskonar forgangsröðun fyrir eignina). Í viðauka (í Excel skjal) sést ennfremur upptalning fyrirbyggjandi verkefna ásamt heildar kostnaðarmati. Gera má ráð fyrir að upptalning verkefna sé ekki tæmandi og að mikil óvissa er í viðhaldsmati, þar sem ófyrirséður kostnaður fylgir oft viðhaldsframkvæmdum.

Viðhaldspörf fyrir íþróttamannvirkin, næstu 3 ár, er áætlaður um **530,9 milljónir**. (Sjá töflu hér að neðan, sem sýnir sundurgreiningu á árlegri fjárþörf fyrir íþróttamannvirkin).

Viðhaldsskipting næstu 3 ár	2018	2019	2020
<b>ÁSVALLALAUG</b>	14.500.000	41.700.000	41.600.000
<b>SUÐURBÆJARLAUG</b>	21.200.000	18.400.000	18.400.000
<b>SUNDHÖLL</b>	10.400.000	40.300.000	40.300.000
<b>ÍÞRÓTTAMIÐSTÖÐIN ÁSVÖLLUM</b>	10.200.000	17.400.000	17.300.000
<b>ÍÞRÓTTAHÚS BJARKAR</b>	15.800.000	16.800.000	16.800.000
<b>ÍÞRÓTTAMIÐSTÖÐIN KAPLAKRIKA</b>	22.200.000	33.800.000	33.700.000
<b>STRANDGÖTUHÚS</b>	10.200.000	45.000.000	44.900.000
<b>Samtals</b>	104.500.000	213.400.000	213.000.000

Taflan sýnir samtölu úr skýrslunni varðandi viðhaldspörf næstu 3 árin

Fyrirséð viðhaldspörf á íþróttamannvirkjum bæjarins er mikil eða alls 530,9 milljónir næstu 3 árin. Ástæðan fyrir fjárþörfinni má fyrst og fremst rekja til skorts á fjármagni sem varið hefur verið í viðhaldsframkvæmdir síðasta áratuginn. Búast má við að kostnaðurinn verði enn hærri ef ekkert verður að gert.

Ef raunþörf í viðhaldi allra eigna bæjarins er skoðuð í sögulegu samhengi má sjá, í töflu hér að neðan, raunþörfina og það sem varið var til viðhalds síðustu árin. Raunþörfin fyrir 2008 er fundin með að nota 0,85% af fasteignamati sem gefur 229.000.000 kr í viðhaldsfé á ári.

Út frá töflunni má sjá að uppsöfnuð viðhaldsþörf frá 2008 er er nú orðin nálægt 2 milljörðum króna fyrir allar eignir bæjarins.

Inni í tölunum er ekki tekið tillit til nýrra eigna eins og

2014 bættist við Kaplakriki (fasteignamat viðbót ca. 2.000 milljónir)

2016 bættist við Bjarkarvellir (fasteignamat viðbót ca. 650 milljónir)

2017 bættist við St. Jósefsspítalinn (skv. Skýrslu frá Strendingi viðhaldsþörf um 225 milljónir)

Ártal	Raunþörf	Breyting á byggingarvísitölu	Raunþörf miðað við vísitölu	Áætlun árs	Skortur á fé
2008	229.000.000	1,00	229.000.000	150.000.000	79.000.000
2009	229.000.000	1,30	296.688.012	56.000.000	240.688.013
2010	229.000.000	1,33	303.656.787	56.000.000	247.656.788
2011	229.000.000	1,34	306.080.709	56.000.000	250.080.709
2012	229.000.000	1,49	340.924.583	56.000.000	284.924.583
2013	229.000.000	1,54	351.589.838	200.000.000	151.589.839
2014	229.000.000	1,58	361.346.123	170.000.000	191.346.123
2015	229.000.000	1,60	367.042.339	220.000.000	147.042.339
2016	229.000.000	1,70	389.281.820	213.500.000	173.781.821
2017	229.000.000	1,73	395.341.624	215.500.000	179.841.625
					1.945.951.839

Í töflu er notaður grunnur byggingarvísitölu 1987, jan 2008- 377,9 stig

Í skýrslunni er ákveðið er að vinna út frá þeim forsendum að það fái um 438,8 milljónir króna í viðhaldsfé á árinu 2018 fyrir allar eignir bæjarins. Taflan hér að neðan sýnir áætlaða skiptingu þess fjármagns í eignahluta.

Áætlað fjármagn 2018	% skipting	438.800.000
Skólar	38,3%	168.000.000
Leikskólar	15,3%	67.200.000
Sundlaugar/íþróttahús	24,0%	105.000.000
Annað húsnæði	16,3%	71.400.000
Ófyrirséð	6,1%	27.200.000

Samkvæmt töflunni sést að lögð verður umtalsverð áhersla á viðhald skólabygginga á árinu 2018.

Í íþróttamannvirki er áætlað að verja um 24 % af fjármagninu alls um 105 milljónum í viðhaldsmál.

Unnið er að viðhaldsskiptingu fyrir árið 2018 út frá gefnum forsendum. Í skýrslunni eru fyrirhugaðar framkvæmdir á árinu 2018 merktar með rauðu letri.

## ÁSVALLALAUG



Heildarviðhaldskostnaður	97,8 milljónir kr
Bókhaldsnúmer	31-111-22003
Heimilisfang	Ásvellir 2
Fasteignamat	1.415.100.000 (lokaúttekt eftir á húsinu)
Byggingaár	2008
Flatarmál	7533 m <sup>2</sup>
Tegund húsnæðis	Sundlaugarhús

### Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Kominn er tími á umtalsverðar endurbætur. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **61,7 milljónir** króna. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **12 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **97,8 milljónir króna**.

Stærstu kostnaðarþættir í uppsöfnuðum viðgerðum eru m.a.

- 1) Laga leka við aðalinngang og leka frá þaki inn í varðarhús
- 2) Laga rakatæki í loftræstingu
- 3) Laga leguhljóð í loftblásara
- 4) Laga ca. 18 lekastaði þar sem vatn lekur inn með dyrum og gluggum
- 5) Laga rennibraut, sprungur í plasti, byggja þarf undir rennibrautina með stoðum við útgang
- 6) Skipta um gólfefni við pott
- 7) Endurfúga þarf flísar í sturtuklefum og sundlaugarbakka
- 8) Endurnýja þarf flísar á laugarbotni sem eru byrjaðar að losna upp á stórum svæðum
- 9) Kominn er tími á lagfæringu innanhúss, m.a. lakka gólf og mála veggi 1/3 á ári.
- 10) Laga lögn að nuddpotti inni
- 11) Rakavandamál (mögulega ryð) í loftplötum í sundlaugarsal

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
14.500.000	41.700.000	41.600.000

### Framkvæmdir 2017

Á árinu 2017 var m.a. farið í viðgerðir á loftræstikerfi, skipt um mótorkloka á varmaskipti, lagaðir lekar á lögnum, settur nýr brunaslöngukassi, fyrirhugað er að setja upp regnlúgu á loftinntök til að fyrirbyggja að vatn dragist inn í loftræstikerfi, skipt var um 9 innihurðar og fyrirhugað er að laga leka á úti heitapotti.

Heildarkostnaður sem fer í viðhald á eigninni, árinu 2017, er áætlaður um 7 milljónir króna.

### Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 14,5 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

### Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Leki með um 17 gluggum og hurðum í húsinu.



Mynd. Flísar í botni sundlaugar og á gólfi í sal farnar að losna upp. Loftplötur í sundlaugarsal byrjaðar að ryðga. Rennibraut byrjuð að springa við útgang, þarf viðhald og styrkingu.



Mynd. Gólfefni þarf að laga/skipta út. Víða þarf að lakka gólf.

## SUÐURBÆJARLAUG



Heildarviðhaldskostnaður	58 milljónir kr
Bókhaldsnúmer	31-111-22001
Heimilisfang	Hringbraut 77
Fasteignamat	418.300.000
Byggingaár	1989
Flatarmál	2547 m <sup>2</sup>
Tegund húsnæðis	Sundlaugarhús

### Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Kominn er tími á umtalsverða endurnýjun en aukinn þungi var settur í það í fyrra. Heildarviðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **47,3 milljónir** króna. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **3,6 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **58 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a.

- 1) Endurfúga þarf flísar í sundlaug og sturtuklefum
- 2) Lóðarframkvæmdir m.a. grafa niður drenlagn við austur hlið á húsi
- 3) Skipta um járn á hluta þaks, hreinsa rennur og niðurföll
- 4) Laga leka með dyrum, gluggum og af efri hæð niður í kjallara
- 5) Mála þarf glugga utanhúss sem og endurnýja og hreinsa rennur
- 6) Kominn tími á lagfæringu innanhúss, m.a. laga fúgur milli flísa, málun á veggjum og gluggum.
- 7) Setja upp 3 ljósastaura á lóð
- 8) Lakka gólf í kjallara
- 9) Endurhanna og endurnýja þarf gufuklefa kvenna
- 10) Endurhönnun á búningsklefa karla

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
21.200.000	18.400.000	18.400.000

### Framkvæmdir 2017

Á árinu 2017 var m.a. lagaðir lekar frá gluggum í kjallara. Skipt var út rafmagnstöflum í kjallara vegna endurnýjunar á stýrikerfi fyrir sundlaugar og heitapotta. Varmaskiptir var lagaður fyrir heitan pott og sundlaug. Nýtt öryggiskerfi ásamt myndavél og hljóðkerfi var sett upp. Þétting á þaki, niðurföll löguð og leki frá heitapotti var lagaður. Leigurymi í kjallara málað. Flísaviðgerðir inni og úti. Heitir pottar málaðir.

Heildarkostnaður sem fer í viðhald á eigninni, árinu 2017, er áætlaður um 14 milljónir króna.



### Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 21,2 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

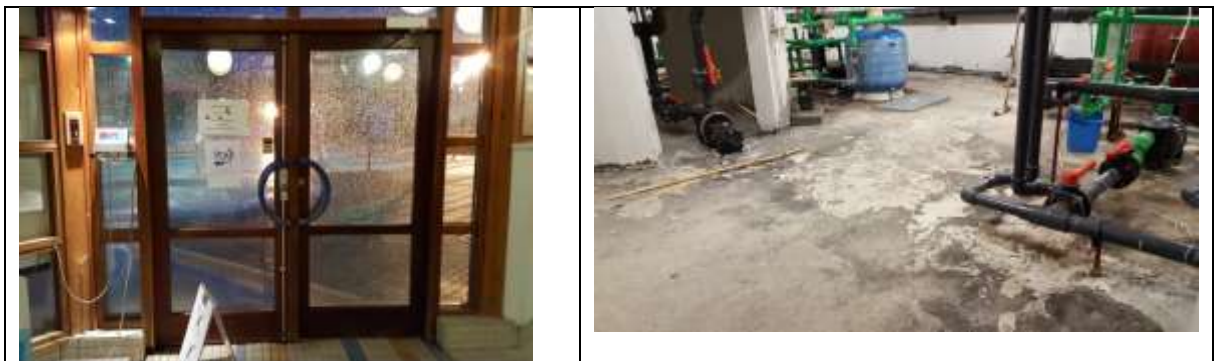
### Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Víða lekur inn í NA- hluta kjallara m.a. frá gluggum, hurð efri hæð, klórherbergi og gufubaði



Mynd. Hurð út í garð hefur lekið lengi. Víða þarf að lagfæra gólfplisar.



Mynd. Óþétt (leki) við útihurð. Víða þarf að lakka gólf og mála veggi s.s. í tæknirými og þar sem leki hefur verið viðvarandi.



## SUNDHÖLL



Heildarviðhaldskostnaður	91 milljónir kr
Bókhaldsnúmer	31-111-22002
Heimilisfang	Herjólfsgata 9
Fasteignamat	153.205.000
Byggingaár	1938-1950
Flatarmál	2547 m <sup>2</sup>
Tegund húsnæðis	Sundlaugarhús

**Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.**

Kominn er tími á mikla endurnýjun. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **87,1 milljónir** króna. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **1,3 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **91 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarpættir eru m.a.

- 1) Setja upp og kaupa nýja loftræstingu inn í sundlaugarsal
- 2) Endurnýja stýrikerfi sundlaugar
- 3) Laga leka með gluggum í sundlaugarsal
- 4) Sprunguviðgerðir og mögulega klæðning utanhúss
- 5) Mála sundlaugina
- 6) Mála þarf glugga og veggj utanhúss
- 7) Laga og mála þak og hreinsa rennur og niðurföll
- 8) Stýringu fyrir klór og kolsýrumælingu
- 9) Nýjan saunaofn hjá kvk og fataskápa hjá kk og kvk
- 10) Kominn er tími á lagfæringu innanhúss, m.a. málun á veggjum og gluggum.
- 11) Endurnýja heitapotta og lýsingu á útisvæði
- 12) Endurnýja fataskápa

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
10.400.000	40.300.000	40.300.000

**Framkvæmdir 2017**

Á árinu 2017 var m.a. skipt var út gufubaði karla. Lagaður var leki á 3 stöðum frá þaki. Endurnýjaðar voru þakrennur á NV- megin. Verið er að skoða kostnað vegna nýrrar loftræstingar í sundlaug. Áætlað er að kaupa nýtt nuddtæki í heitan pott.

Heildarkostnaður vegna viðhalds á árinu 2017 er áætlaður um 5,7 milljónir króna.

### Áætlað viðhald á árinu 2018

Nauðsynlegt er áður en farið er í mikið viðhald á húsinu og framtíð þess verði ákveðin. Á árinu 2018 er áætlað að verja um 10,4 milljónum í nauðsynlegt viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

### Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Skipta þarf út loftræstikerfi og setja upp nýja stýringu í sundlauginni. Vegna ónægrar loftræstingar síðasta áratuginn er kominn mikill fúí í neðstu gluggana í sundlaugarsalnum.



Mynd. Umtalsverðar sprungukemmdir eru á húsinu og skjólveggjum. Endurnýja þarf gluggalista, mála og setja klæðningu á suma útveggi.



## ÍPRÓTTAMIÐSTÖÐIN ÁSVÖLLUM



Heildarviðhaldskostnaður	44,9 milljónir kr
Bókhaldsnúmer	31-111-21003
Heimilisfang	Ásvellir 1
Fasteignamat	879.001.000
Byggingarár	1992-1999
Flatarmál	4911 m <sup>2</sup>
Tegund húsnæðis	Íþróttahús

Mynd. Mála og laga þarf þak og yfirfara þakskegg. Mála þarf sundlaugina og endurnýja innanstokksmuni svo sem klæðaskápa.

### Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Kominn er tími á talsvert viðhald innanhúss. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **14,1 milljónir** króna. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **10,2 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **44,9 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a.

- 1) Laga leka með gluggum og í forsal
- 2) Laga og hreinsa rennur og niðurföll
- 3) Múr- og sprunguviðgerðir utanhúss
- 4) Í tæknirými þarf rakatæki og stýringu á loftræstingu.
- 5) Álstrimlaloft víða illa farin þarf að endurnýja
- 6) Kominn er tími á lagfæringu innanhúss, m.a. málun á veggjum og gluggum.
- 7) Laga gólfduka og flísar
- 8) Skipta út brotnum hurðum

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
10.200.000	17.400.000	17.300.000

### Framkvæmdir 2017

Á árinu 2017 var m.a. íþróttasalur mattaður, lakkaður og miðlínur lagaðar. Leki lagaður við glugga í forsal og rennur lagaðar þar sem þær anna ekki leka frá flötu þaki.

Heildarkostnaður vegna viðhalds á árinu 2017 er áætlaður um 7,4 milljónir króna.

### Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 10,2 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

**Myndir af viðhaldsverkefnum:**



*Mynd. Álstrimlaloft eru víða illa farin. Leki er frá þaki í íþróttasal*



*Mynd. Kominn er tími á að laga leka frá gluggum, múr- og sprunguviðgerðir og laga niðurföll.*



*Mynd. Víða þarf að mála eftir leka. Matta og lakka þarf gólf á 2ja ára fresti, sem og laga merkingar*



## ÍPRÓTTAHÚS BJARKAR



Heildarviðhaldskostnaður	49,4 milljónir kr
Bókhaldsnúmer	31-111-21004
Heimilisfang	Haukakraun 1
Fasteignamat	602.475.000
Byggingarár	1954-2002
Flatarmál	3273 m <sup>2</sup>
Tegund húsnæðis	Íþróttahús

**Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.**

Kominn er tími á talsverða endurnýjun í hluta af húsinu. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **33,1 milljónir** króna. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **5,1 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **49,4 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a.

- 1) Laga brunahurð í stóra sal og setja upp vindbrjót við hurð úti
- 2) Olíubera danssal
- 3) Laga 2 leka með reyklúgum í söllum
- 4) Laga leka með 3 gluggum
- 5) Pússa og lakka gólf
- 6) Mála og laga þak og setja upp nýjar rennur
- 7) Skipta út loftklæðningu á rýmum í S- hluta húss, möguleg mygla
- 8) Mála þarf glugga og vegg innanhúss laga eftir lekaskemmdir
- 9) Laga gólfefni inni
- 10) Yfirfara og laga hurðir í húsinu
- 11) Skipta þarf út púðum í gryfju
- 12) Hreinsa rennur og niðurföll

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
15.800.000	16.800.000	16.800.000

**Framkvæmdir 2017**

Á árinu 2017 var m.a. Lagaður leki á þaki á 2 stöðum, Lagaður var leki á 11 gluggum, 4 gluggum var skipt alveg út. Lagaður var leki frá 2 hurðum. Sprungur voru þéttar á baðherbergjum, nokkrir veggir voru málaðir inni og hornavarnir lagaðar. Ónýtar rennur voru fjarlægðar. Heildarkostnaður vegna viðhalds á árinu 2017 er áætlaður um 4 milljónir króna.

### Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 15,8 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

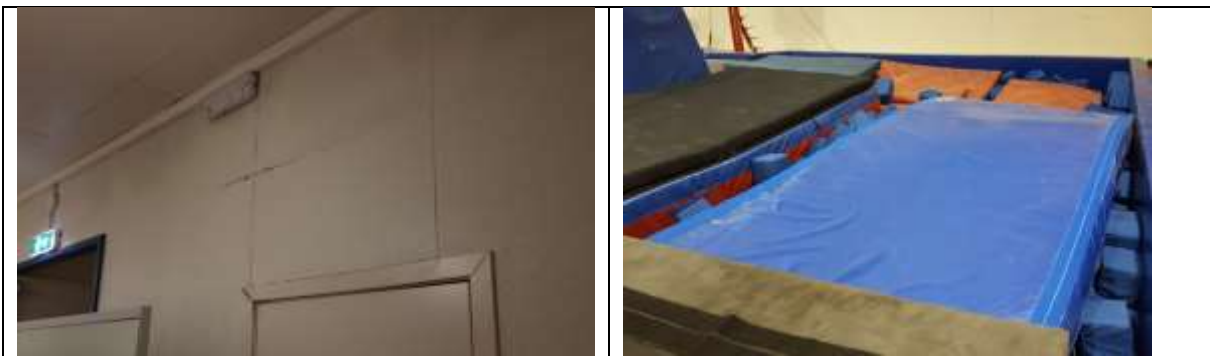
### Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Olíubera parkett í danssal á 2ja ára fresti. Víða þarf að mála og laga rakaskemmdir á veggjum.



Mynd. Laga þarf neyðrútgang sem erfitt er að opna. Þak er að koma á tíma, vantar rennur og þak lekur á einum stað inn í íþróttasal, kominn er tími á að mála og laga þak.



Mynd. Í gangi við danssal þarf að laga þarf loft og veggj eftir miklar rakaskemmdir, fúkkalykt inni. Skipta þarf út púðum í gryfjum.

## ÍPRÓTTAMIÐSTÖÐIN KAPLAKRIKA



Heildarviðhaldskostnaður	89,7 milljónir kr
Bókhaldsnúmer	31-111-21002
Heimilisfang	Kaplakriki
Fasteignamat	1.204.652.000 (hluti Hfj)
Byggingarár	1987-2014
Flatarmál	10274 m <sup>2</sup>
Tegund húsnæðis	Íþróttahús

### Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Kominn er tími á talsverða endurnýjun í hluta af húsinu. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **59 milljónir** króna. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **10,2 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **89,7 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a.

- 1) Laga leka á um 11 gluggum
- 2) Sílanbera hús að utanverðu og laga rennur og sprunguskemmdir
- 3) Skipta út þakdúk við inngang
- 4) Laga leka frá veggjum og þaki, endurnýja þakdúk að hluta á tengibyggingu
- 5) Mála þarf loft og veggi innan og utanhúss, laga eftir lekaskemmdir
- 6) Skipta um parkett á samkomusölum, matta og lakka parkett
- 7) Standsetja búningsklefa í kjallara
- 8) Laga búningsklefa og sturtur
- 9) Skipta út brotnu öryggisgleri í sýningarskápum
- 10) Hreinsa rennur og niðurföll

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
22.200.000	33.800.000	33.700.000

### Framkvæmdir 2017

Á árinu 2017 var m.a. Skipt um lekan glugga á þaki, lagaður var leki á 5 gluggum. Parkett á íþróttasal var mattað og lakkað og línur lagaðar. Kastbúr var lagað og skipt um hluta af parketti.

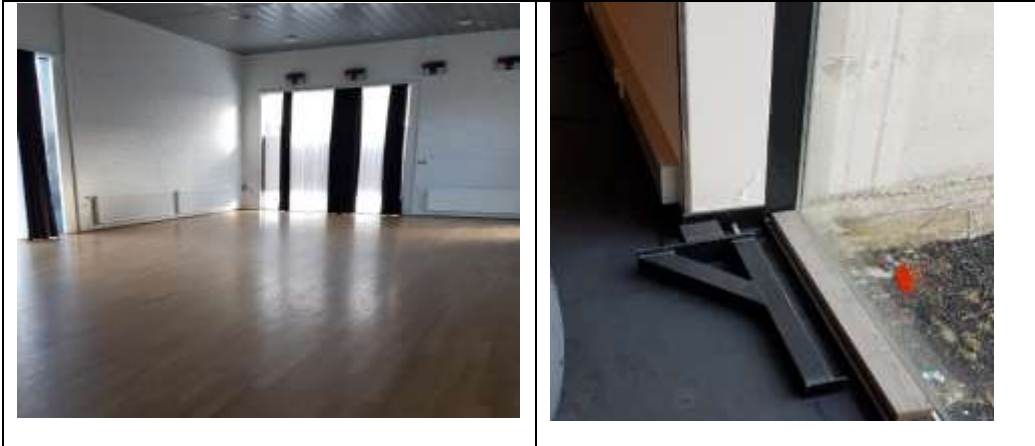
Heildarkostnaður vegna viðhalds á árinu 2017 er áætlaður um 5 milljónir króna.

### Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 22,2 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.



**Myndir af viðhaldsverkefnum:**



*Mynd. Skipta þarf um parkett í samkomusal. Leki á um 11 gluggum í húsinu.*



*Mynd. Skipta þarf um þakdúk á tengibyggingu, lekur inn frá lofti. Víða þarf að mála og laga eftir leka.*



*Mynd. Þak á inngangi lekur. Úti þarf að endurnýja rennur, mála og sílanbera hús að utan, sem og laga sprungur í veggjum.*

## ÍPRÓTTAHÚS STRANDGÖTU



Heildarviðhaldskostnaður	100,1 milljónir kr
Bókhaldsnúmer	31-111-21001
Heimilisfang	Strandgata 53
Fasteignamat	564.600.000
Byggingarár	1960
Flatarmál	2580 m <sup>2</sup>
Tegund húsnæðis	Íþróttahús

### Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Kominn er tími á umtalsverða endurnýjun á húsinu. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **85,7 milljónir** króna. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteigna-mati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **4,8 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **100,1 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a.

- 1) Matta og lakka gólf í íþróttasal
- 2) Skipta þarf út og laga leka í gluggum í húsinu (hluti verður tekinn 2018)
- 3) Endurhanna þarf glugga í íþróttasal
- 4) Mála þarf glugga utanhúss sem og endurnýja og hreinsa rennur
- 5) Skipta um járn og pappa á þaki
- 6) Setja þarf upp klósett fyrir fatlaða á neðri hæð
- 7) Múrviðgerð og steining þarf á stóran hluta hússins, ásamt að útbúa flóttaleiðir fyrir fatlaða
- 8) Setja þarf nýja gólfíögn á svalagólf úti
- 9) Kominn er tími á lagfæringu innanhúss, m.a. málun á veggjum og gluggum.
- 10) Mörgum hurðum þarf að skipta út eða laga
- 11) Skipta þarf um parkett á borðtennissal

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
10.200.000	45.000.000	44.900.000

### Framkvæmdir 2017

Á árinu 2017 var m.a. endurnýjuð eldhúsinnrétting og pípulagnir í eldhúsi. Handrið var slípað í íþróttasal. Arkitekt var fenginn til að koma með tillögur að endurnýjun á gluggum í húsinu. Leki var lagaður í gluggum og opnanleg fög í gluggum yfirfarin til þess að hægt sé að opna glugga. Undirstöður

við aðalinngang voru málaðar vegna ryðmyndunar. Ný lofttúða var sett á þak vegna þakleka. Heildarkostnaður vegna viðhalds á árinu 2017 er áætlaður um 7,7 milljónir króna.

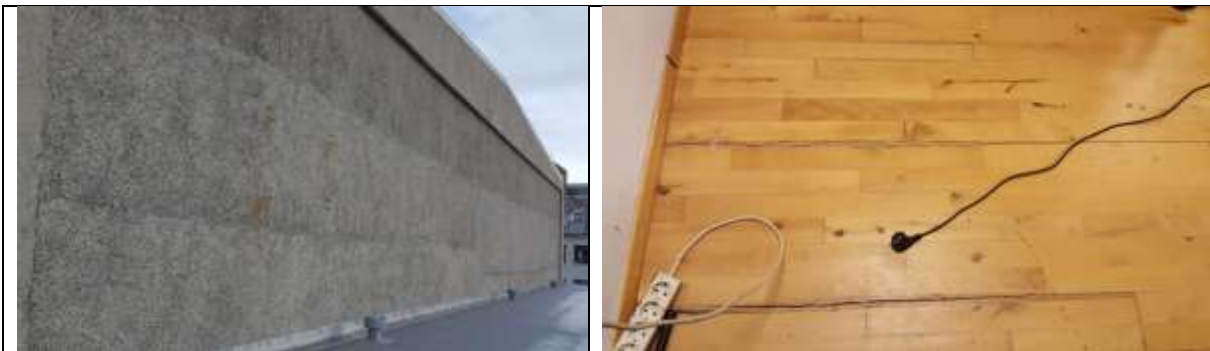
### Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 10,2 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

### Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Laga sprungur. Skipta þarf út eða breyta gluggaveggjum í íþróttasal. Svalagólf þarf að endurleggja sem og laga flóttaleiðir úr sal.



Mynd. Setja þarf nýja steiningu á stóran hluta húss. Setja nýtt parkett á sal á annarri hæð.



Mynd. Nánast alla glugga þarf að laga eða skipta út vegna leka og fúa. Breyta ræstiherbergi í klósett fyrir fatlaða.