

HAFNARFJARÐARBÆR

Leikskólar

Viðhald fasteigna
Ársskýrsla 2017

EFNISYFIRLIT

INNGANGUR	4
Arnarberg	6
Álfaberg	7
Álfasteinn	9
Garðavellir (Hjalli)	12
Hamravellir	15
Hlíðarberg	17
Hlíðarendi	19
Hraunvallaleikskóli	21
Hvammur	22
Norðurberg	24
Smáralundur	26
Stekkjars	28
Vesturkot	30
Víðivellir	31

INNGANGUR

Skýrslan var unnin sumarið 2017 og er samantekt (stöðumat) yfir viðhaldspörf fyrir leikskólamannvirki 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 200 milljónir. Af þessum fjármunum eru áætlaðar 42 milljónir til viðhalds leikskólamannvirkja (ca. 3 milljónir/eign). Árleg viðhaldspörf ætti að vera um 18,2 milljónir á árinu 2017 (sé mið tekið að viðhaldspörfin 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 brýnustu viðhaldsverkefni fyrir hverja eign. Í viðauka (Excel skjal) sést ennfremur upptalning fyrirbyggjandi verkefna ásamt heildar kostnaðarmati. Gera má ráð fyrir að upptalning verkefna sé ekki tæmandi.

Viðhaldspörf fyrir leikskólamannvirki, næstu 3 ár, er áætlaður um **132,8 milljónir**. (Sjá töflu hér að neðan, sem sýnir sundurgreiningu á árlegri fjárpörf fyrir mannvirkin).

Viðhaldsskipting næstu 3 ár			
	2018	2019	2020
ARNARBERG	4.900.000	2.100.000	2.000.000
ÁLFABERG	4.300.000	3.100.000	2.100.000
ÁLFASTEINN	3.800.000	3.700.000	3.700.000
GARÐAVELLIR (HJALLI)	4.600.000	3.400.000	3.400.000
HAMRAVELLIR	3.800.000	2.300.000	2.300.000
HLÍÐARBERG	3.900.000	2.900.000	2.800.000
HLÍÐARENDI	2.200.000	1.700.000	1.600.000
HRAUNVALLALEIKSKÓLI	3.000.000	1.500.000	1.500.000
HVAMMUR	5.700.000	2.100.000	2.100.000
NORÐURBERG	5.200.000	2.000.000	1.900.000
SMÁRALUNDUR	4.500.000	1.600.000	1.600.000
STEKKJARÁS	6.700.000	4.600.000	4.600.000
VESTURKOT	5.100.000	1.700.000	1.600.000
VÍÐIVELLIR	5.700.000	2.800.000	2.700.000
Samtals	63.400.000	35.500.000	33.900.000

Taflan sýnir samtölu úr skýrslunni varðandi viðhaldspörf næstu 3 árin.

Fyrirséð viðhaldspörf á leikskólamannvirkjum bæjarins er mikil eða alls 107,7 milljónir næstu 3 árin. Ástæðan fyrir fjárpörfinni 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	296.688.013	56.000.000	240.688.013
2010	229.000.000	1,33	303.656.788	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	351.589.839	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	389.281.821	213.500.000	173.781.821
2017	229.000.000	1,73	395.341.625	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 útfrá þeim forsendum að það fái um 438 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 aukin áhersla á viðhald leikskóla á árinu 2018.

Í leikskóla er áætlað að verja um 15 % af fjármagninu alls um 67 milljónum í viðhaldsmál.

Í skýrslunni eru fyrirhugaðar framkvæmdir fyrir árið 2018 unnar út frá gefnum forsendum. Í

skýrslunni eru fyrirhugaðar framkvæmdir á árinu 2018 merktar með rauðu lettri.

Arnarberg



Heildarviðhaldskostnaður	9 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-12003
Heimilisfang	Haukahraun 2
Byggingarár	2003
Flatarmál	650 m ²
Fasteignamat	141.800.000
Tegund húsnæðis	Leikskóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Á heildina litið er ástand húsnæðisins gott. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **5,3 milljónir** króna. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **1,2 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **9 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggj, glugga og gluggakistur.
- Yfirfara loftræstingu frá kælum, í rýminu verður of mikill hiti með auknu álagi á kælina.
- Þarf að athuga hvað orsakar leka með lofti inn í fataklefa, sennilega lekur með lögnum.
- Endurnýja eldhúsinnréttingu.
- Viðhald á loftræstingu.

Utanhúss:

- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
4.900.000	2.100.000	2.000.000

Framkvæmdir 2017.

- Hluti sorptunnuskýlis var fjarlægður fyrir framan hús. Sá hluti sem eftir stóð var yfirfarinn og málaður.
- Almennt viðhald á eigninni.

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 4,9 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

Álfaberg



Heildarviðhaldskostnaður	9,5 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-12001
Heimilisfang	Breiðvangur 42
Byggingarár	1979
Flatarmál	850 m ²
Fasteignamat	156.620.018
Tegund húsnæðis	Leikskóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Ástand húsnæðisins utanhúss er í fínu standi, fyrir utan timburglugga austanmegin sem leka. Innanhúss er kominn tími almennt viðhald. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **5,4 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 **9,5 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Endurmála vegg, glugga og gluggakistur.
- Skoða möguleika með að loka inn á gang í fataklefa.

Utanhúss

- Gluggar (5 stk.) í austurenda leka. Þessir gluggar hafa lekið í nokkur ár með tilheyrandi skemmdum innanhúss. Einnig þarf að mála alla glugga austanmegin. Ef tekin er ákvörðun um að skipta út þessum 5 stk. sem leka yfir í plastglugga, er ekki skynsamlegt að mála hina, heldur halda áfram að skipta yfir í plastglugga á næstu árum.
- Endurmála steypa fleti.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Taka rest af lóð, endurnýja yfirborð (hluti lóðar tekinn 2017)
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
4.300.000	3.100.000	2.100.000

Framkvæmdir 2017.

- Endurbætur á lóð, m.a. stækkun og tæki endurnýjuð.



- Almennt viðhald á eigninni.

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 4,3 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Í austurenda eru lekir gluggar sem þarf að endurnýja.

Álfasteinn



Heildarviðhaldskostnaður	11,2 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-12015
Heimilisfang	Háholt 17
Byggingaár	
Flatarmál	700 m ²
Fasteignamat	178.250.000
Tegund húsnæðis	Leikskóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Á heildina litið er ástand húsnæðisins sæmlegt, töluverður kostnaður fer í að laga skemmdir vegna hönnunargalla. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **6,7 milljónir** króna. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **1,5 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **11,2 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála vegg, glugga og gluggakistur.
- Halda áfram að endurnýja gólfduka.
- Í þvottahúsi eru ummerki um raka í útvegg, greina þarf vandamálið.

Utanhúss:

- Finna þarf lausn á regnvatnsrennu sem á að skila regnvatni frá þaki niður í brunn á lóð. Í fyrsta lagi annar rennan ekki regnvatni frá þaki og í öðru lagi er óhentugt að tjörn myndist á lóð fyrir leikskólabörn.
- Lagfæra steinklæðningu á geymslu, austanmegin, sem er farin að hrynja af. Sú geymsla er einnig lek en ein lausnin er að setja rennu meðfram vegg og niður í drekaðan jarðveg.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
3.800.000	3.700.000	3.700.000

Framkvæmdir 2017.

- Í leikstofunni Berg var flot endurnýjað og nýr gólfdukur lagður. Flot undir gólfduki er ónýtt í öllu húsinu, búið er að laga hluta skemmda.
- Farið var í að laga leka frá þakgluggum. Þegar állistar voru teknir upp kom í ljós að engir þéttiborðar voru á gleri og timbri. Þéttiborða var komið fyrir á öllum samskeytum og timbur



hreinsað þar sem komin var mygla. Í framhaldinu þarf að laga skemmdir sem hafa orðið á fatahólfum og veggjum sökum leka frá gluggunum.

- Farið verður í að koma í veg fyrir leka sem er að skila sér inn í leikfangageymslu sem er undir timburpalli. Timburgólf er notað sem þak og getur verið erfitt að koma í veg fyrir leka inn um það.
- Almennt viðhald á eigninni.

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 3,8 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Skipt var um gólfduík.



Mynd. Engir þéttiborðar voru á samskeytum undir állistum. Þéttiborðum komið fyrir á samskeytum glers og timburs.



Mynd. Vegna leka frá þakgluggum eru komnar töluverðar skemmdir á veggjum og fatahólfum.



Mynd. Geymsla undir palli austanmegin er lek. Steinklæðning á geymslunni er hrúin af að hluta.



Mynd. Leikfangageymsla undir timburpalli er lek. Að hafa timburgólf sem þak yfir geymslu sem á að vera þurr, er ekki skynsamlegt.



Mynd. Regnvatnsrenna annar ekki vatnsmagn frá þaki. Vatn sem skilar sér niður rennuna safnast fyrir á lóðinni og þar myndast tjörn sem er hættuleg fyrir börnin.

Garðavellir (Hjalli)



Heildarviðhaldskostnaður	11,4 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-12007
Heimilisfang	Hjallabraut 55
Byggingaár	1989
Flatarmál	1097 m ²
Fasteignamat	155.750.000
Tegund húsnæðis	Leikskóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Á heildina litið er ástand húsnæðisins sæmilegt. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **7,4 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 **11,4 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggi, glugga og gluggakistur.
- Í Gulakjarna þarf að ganga frá lögnum í vegg í fataklefanum.
- Í leikstofum hafa göt komið í gifsveggi eftir m.a. leikföng. Þetta var leyst með því að parketleggja veggina um meter frá gólfi til að styrkja hann. Þetta þarf að halda áfram með á næsta ári, efnið er til.
- Yfirfara gólfplisar í forstofum.

Utanhúss:

- Endurmála veggi og lagfæra steypuskemmdir. Einnig þarf að endurmála timburglugga á framhlið hússins, búið er að endurmála glugga norðan- og austanmegin.
- Fjarlægð var járngríðing á lóð og hugmyndin er að koma henni fyrir á öðrum stað. Ef það er gert þarf að kaupa staura og steypa niður í hólka.
- Setja rennu og niðurfall á viðbyggingu.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
4.600.000	3.400.000	3.400.000

Framkvæmdir 2017.

- Í leikfimisal var gólfdukur orðinn ónýtur vegna leka og raka frá gluggum og hurð. Tekin var ákvörðun um að setja fimm punkta læsingu á hurðina og vinkil-lista niður við gólf. Við opnanleg fög voru áfelltur skrúfaðar á gluggana til að hindra að vatn myndi eiga greiða leið inn í drenkerfið. Undir gluggakerfinu voru komnar sprungur í steypuna, sem líklega hafa hleypt



raka inn í gólfplötuna, þeim var lokað með viðgerðarmúr. Þegar vissa var komin fyrir því að viðgerðir höfðu heppnast var nýr gólfdukkur lagður.

- Veggir í leikstofum voru parketlagðir ca. meter frá gólfi þar sem göt voru komin í vegg.
- Timburgluggar á norður- og austurhlið skólans voru endurmálaðir utanhúss. Einnig var mygla hreinsuð á nokkrum stöðum innanhúss og gluggar endurmálaðir.
- Almennt viðhald á eigninni.
- Ný leiktæki

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 4,6 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Gólfdukkur tekinn af og nýr lagður eftir endurbætur á gluggum og hurðum.



Mynd. Útihurð komin með 5 punkta læsingu og áfellur skrúfaðar á við opnanleg fög.



Mynd. Í leikstofum voru göt í veggjum. Veggir voru parketlagðir um meter frá gólfi.



Mynd. Ástand timburglugga var ekki gott og hefði þurft að endurmála fyrir nokkrum árum. Endurmála þarf steypa fleti og setja rennu á viðbyggingu.

Hamravellir



Heildarviðhaldskostnaður	8,4 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-12017
Heimilisfang	Hvannavellir 1
Byggingarár	2008-2011
Flatarmál	817 m ²
Fasteignamat	146.624.000
Tegund húsnæðis	Leikskóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Ástand húsnæðisins er gott fyrir utan lekavandamál sem hafa verið vegna glugga og hurða. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrrséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **4,7 milljónir** króna. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **1,2 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **8,4 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggj og lakka hólf og bekki í fataklefum og bekki undir gluggum.

Utanhúss:

- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
3.800.000	2.300.000	2.300.000

Framkvæmdir 2017.

- Farið verður í endurbætur á gluggum og hurðum vegna lekavandamála.
- Almennt viðhald á eigninni.

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 3,8 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Útihurðir eru úr áli og með eins punkta læsingu. Gluggar eru einnig úr áli en nær allar hurðir og allir gluggar með opnanlegu fagi leka.



Mynd. Gluggar eru búnir að vera lekir í nokkur ár og skemmdir innanhúss eftir því.

Hlíðarberg



Heildarviðhaldskostnaður	9,6 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-12008
Heimilisfang	Hlíðarberg 1-3
Byggingaár	1992
Flatarmál	659 og 209 m ²
Fasteignamat	168.170.000
Tegund húsnæðis	Leikskóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Um er að ræða Hlíðarberg og færanlagar kennslustofur á lóðinni á móti. Hlíðarberg er í sæmilegu ástandi utanhúss en vandamál hefur verið vegna leka frá gluggum á suðurhlið skólans. Utanhúss þarf að þétta meðfram gluggum sem leka. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **5,2 milljónir króna**. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **1,4 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **9,6 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála vegg og pússa og lakka bekki í fataklefum og undir gluggum.
- Útbúa annað salerni í starfsmannaherbergi.
- Finna lausn á loftgæðum í húsnæðinu en yfirþrýstingu myndast í húsnæðinu.
- Í færanlegu kennslustofum þarf að yfirfara gólfefni og gera endurbætur á eldhúsi fyrir starfsmenn, því vinnuástaða er ekki góð og neyðarútgöngum hefur verið lokað með kæliskápum.
- Laga kuldabryr

Utanhúss:

- Útihurðir standa á sér og erfitt er að opna þær. Varahlutir eru hættir að fást í læsingabúnað.
- Endurmála þarf allt tréverk á færanlegum kennslustofum.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
3.900.000	2.900.000	2.800.000

Framkvæmdir 2017.

- Suðurhlíð hússins var óþétt og blés inn niður við gólf, einnig voru gluggar lekir. Svæðið í kring um gluggana var oppnað að utanverðu og í ljós kom töluverður raki undir gluggunum. Því næst voru gluggarnir þéttir og svæðinu lokað með krossviðsplötum. Sökum þess hversu mikill raki var undir gluggum, var svæðið einnig opnað innanfrá. Í ljós kom að ekki hafði verið gengið frá rakavarnarlagi á réttan hátt. Í kring um glugga var rakavarnarlag laust frá, ekkert kitti og samskeyti límd saman með venjulegu heimilislímbandi en ekki rakavarnarlímbandi. Gengið var frá rakavarnarlagi á réttan hátt, veggirnir gífsaðir og málaðir. Gera má ráð fyrir að ekki hafi verið gengið frá rakavarnarlagi á réttan hátt í húsinu öllu.
- Girðing umhverfis lóðina var endurnýjuð.
- Nýr kastali
- Almennt viðhald á eigninni.

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 3,9 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Veggur við leikstofu opnaður og í ljós kom mikill raki undir glugga. Veggir opnaðir innanfrá og í ljós kom að ekki var gengið rétt frá rakavarnarlagi.



Mynd. Fúin timburgirðing var fjarlægð og sett járngríðing í staðin.

Hlíðarendi



Heildarviðhaldskostnaður	5,5 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-12011
Heimilisfang	Úthlíð
Byggingaár	1997
Flatarmál	640 m ²
Fasteignamat	121.300.000
Tegund húsnæðis	Leikskóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Á heildina litið er ástand húsnæðisins í finu standi. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **2,4 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 milljón** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **5,5 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarpættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála vegg og glugga.
- Yfirfara loftræstingu frá kælum, í rýminu verður of mikill hiti með auknu álagi á kælina.
- Í sal lak frá þaki við burðarbíta en hefur ekkert lekið síðan, þarf að fylgjast með þessu svæði.

Utanhúss:

- Þakjárn þarf að yfirfara, skotrennur eru mikið ryðgaðar og skipta þarf um nokkrar festingar.
- Bera þarf á ruslaskýli.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
2.200.000	1.700.000	1.600.000

Framkvæmdir 2017.

- Þakkantur var yfirfarinn og endurmálaður.
- Almenn viðhald á eigninni.

Áætlað viðhald á árinu 2018

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

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Nær öll málning var farin af þakkanti, einnig var kominn fúsi í timbrið á nokkrum stöðum. Í skotrennu er komið mikið ryð.

Hraunvallaleikskóli



Heildarviðhaldskostnaður	6 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-11016
Heimilisfang	Drekavellir 9
Byggingaár	2006
Flatarmál	705 m ²
Fasteignamat	107.730.000
Tegund húsnæðis	Leikskóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Leikskólinn er í sömu byggingu og skólinn og miðast viðhaldsáætlun við þann hluta. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **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. **1 milljón** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **6 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggj og glugga.

Utanhúss:

- Við aðalinngang skapast mikið vandamál þegar rok er úti, þá er erfitt að opna og loka hurðinni og hætta skapast þegar þær skella til baka. Þetta vandamál má leysa með vindfangi.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
3.000.000	1.500.000	1.500.000

Framkvæmdir 2017.

- Endurbætur voru gerðar í færanlegum kennslustofum en þar var komið gat í gólfið við útidyrhurð sökum fúa.
- Almennt viðhald á eigninni.

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 3 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

Hvammur



Heildarviðhaldskostnaður	9,9 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-12006
Heimilisfang	Staðarhvammur 23
Byggingaár	1987-2004
Flatarmál	449 og 222 m ²
Fasteignamat	117.900.000
Tegund húsnæðis	Leikskóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Kominn er tími á töluverðar endurbætur á húsnæðinu utanhúss. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **6,9 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 milljón** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **9,9 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggi og glugga.

Utanhúss:

- Endurmála þak og skipta út ryðguðum festingum og flasningum.
- Endurmála glugga.
- Endurmála glugga, klæðningu og annað tréverk á færanlegu kennslustofunum.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
5.700.000	2.100.000	2.100.000

Framkvæmdir 2017.

- Endurbætur voru gerðar vegna leka frá 4 þakgluggum. Sprunga var komin í glerið og þéttingar í ólagi. Sérsmíðaðir voru 4 gluggar og þeim komið fyrir.
- Almennt viðhald á eigninni.

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 5,7 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.



Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Sprunga var komin í gler og þéttingar í ólagi. Sérsmíða þurfti nýja þakglugga og þeir settir í.



Mynd. Endurmála þarf þakjárn, skipta út festingum og flasningum. Endurmála þarf færanlegar kennslustofur.

Norðurberg



Heildarviðhaldskostnaður	9,1 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-12002
Heimilisfang	Norðurvangur 13
Byggingaár	2000
Flatarmál	861 m ²
Fasteignamat	133.350.000
Tegund húsnæðis	Leikskóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Ástand húsnæðisins er sæmilegt. Farið var í töluverðar endurbætur á eldri hluta húsnæðisins, þakjárn var endurnýjað sem og þakkantur. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **5,7 milljónir króna**. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **1,1 milljón** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **9,1 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- **Endurmála veggi og glugga, einnig pússa og lakka bekkir í fataklefum og undir gluggum.**
- Í eldri hluta skólans er loftræstisamstæða komin til ára sinna og fást ekki lengur varahlutir í kerfið. Taka þarf ákvörðun hvort eigi að endurnýja kerfið á næstu árum.
- **Olíubera gólf í leikfimisal.**

Utanhúss:

- Endurnýja fúa í klæðningu á eldri hluta og endurmála tréverk.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- **Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.**

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
5.200.000	2.000.000	1.900.000

Framkvæmdir 2017.

- Endurbætur voru gerðar á elsta hluta skólans. Skipt var um þakjárn, pappa, rennur og niðurföll. Þakkantur var orðinn fúinn og loftun inn á þakið var ekki næg, vegna þessa var hann endurnýjaður og byggður upp á annan hátt.

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 5,2 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.



Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Þakjárn orðið töluvert ryðgað, sem og rennur. Krossviður var heilt yfir í góðu standi.



Mynd. Þakkantur endurbyggður og loftunarrörum komið fyrir í hvert sperrubil.

Smáralundur



Heildarviðhaldskostnaður	7,7 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-12004
Heimilisfang	Smárabarð 1
Byggingarár	1983
Flatarmál	504 m ²
Fasteignamat	99.550.000
Tegund húsnæðis	Leikskóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Kominn er tími á töluverðar endurbætur á húsnæðinu. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **5,2 milljónir króna**. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **0,9 milljón** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **7,7 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggi og glugga og lakka bekki í fataklefum og undir gluggum.
- Í húsnæðinu er fúkkalykt á nokkrum stöðum. Endurbætur hafa verið gerðar til að koma í veg fyrir leka og raka. Þessum svæðum þarf að fylgjast vel með og halda áfram að greina hvað veldur fúkkalykt á fleiri stöðum. Skoða glugga.

Utanhúss:

- Endurmála steypa veggi.
- Fjarlægja ösp sem er alveg upp við hús og mun valda skemmdum með tímanum.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
4.500.000	1.600.000	1.600.000

Framkvæmdir 2017.

- Endurmálaðir voru allir gluggar og hurðir utanhúss.
- Skipt var um 2 ónýta glugga í leikstofu dagheimilis og gluggavegg í anddyri. Töluverður fúí var kominn í timbrið og lekið hafði inn í töluverðan tíma. Verkís tók loftsyni og myglupróf í húsnæðinu og í nokkrum rýmum mældist mygla og loftgæði voru ekki góð. Tekin var ákörðun um að nota reykhyliki sem hreinsa gró o.fl. í andrúmsloftinu, opna gólfúkin við útvegg og í lokin var leikstofa dagheimilis endurmáluð. Í húsnæðinu er enn töluverð fúkkalykt, vegna



Þessa þarf að halda áfram að gera endurbætur og greina ástæðuna. Skipt verður um 2 aðra glugga til viðbótar sökum fúa.

- Búið er að panta 2 nýja glugga sem eru ónýtir sökum skorts á viðhaldi í gegnum árin. Farið verður í að skipta um þá og lagfæra skemmdir innanhúss vegna lega og raka.
- Ný leiktæki

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 4,5 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Leki með glugga og töluverður fúi. Endurnýjaðir voru 2 gluggar í leikstofu dagheimilis.



Mynd. Pússning og einangrun var fjarlægð undir glugga og veggurinn sótthreinsaður vegna myglu. Gólfúkur við gluggan var einnig fjarlægður og undirlagði hreinsað áður en nýr úkur var lagður.



Mynd. Í anddyri var kominn töluverður fúi í hurð og gluggaramma.

Stekkjars



Heildarviðhaldskostnaður	15,9 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-12016
Heimilisfang	Ásbraut 4
Byggingaár	2004
Flatarmál	1449 m ²
Fasteignamat	332.300.000
Tegund húsnæðis	Leikskóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Ástand húsnæðisins er sæmilegt. Helstu vandamál eru tengd leka með loftraufum glugga, raka við útidyrhurðir og yfirþrýstings vandamál í nokkrum rýmum skólans. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **7,4 milljónir króna**. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **2,8 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **15,9 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggj og lakka bekkir undir gluggum.

Utanhúss:

- Finna þarf lausn á rakavandamáli í geymsluskúr. Búið að koma fyrir ristum en raki er enn í veggjum, eftir skoðun utanhúss var klæðning óþétt og þarf að byrja á því að laga hana, loftunin er líklega ekki heldur í lagi.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
6.700.000	4.600.000	4.600.000

Framkvæmdir 2017.

- Verið er að skoða lausnir varðandi þrýstingsvandamál innanhúss.
- Á opnanlegum fögum gluggakerfis eru loftraufar sem lekur inn með. Verið er að finna lausn á vandamálinu en töluverðar skemmdir eru komnar innanhúss.
- Farið var í að koma í veg fyrir leka og raka sem skilaði sér inn með útidyrhurðum vestanmegin. Þegar klæðning var opnuð utanfrá kom í ljós að kítta var opið á nokkrum



stöðum. Farið var í að endurkítta meðfram hurðum, ull komið fyrir í hornið þar sem kuldabré myndaðist og flasning sem kemur yfir portvegg var þétt en þar skilaði sér vatn inn.

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 6,7 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Töluverðar rakaskemmdir við útidyrhurðir.



Mynd. Kítta meðfram útidyrhurð var óþétt. Flasningar á portvegg hefðu þurft að ná yfir allan portvegginn en þar skilar vatn sér inn í klæðninguna.



Mynd. Loftraufar eru á opnanlegum fögum og inn um raufarnar lekur inn.

Vesturkot



Heildarviðhaldskostnaður	8,4 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-12009
Heimilisfang	Miklaholt 1
Byggingaár	1994
Flatarmál	631 m ²
Fasteignamat	111.050.000
Tegund húsnæðis	Leikskóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Ástand húsnæðisins er á heildina litið gott. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **5,6 milljónir króna**. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **0,9 milljón** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **8,4 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggi og lakka bekki.

Utanhúss:

- Endurmála timburglugga og hurðir.
- Endurmála þakjárn.
- Lagfæra vatnsbretti.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
5.100.000	1.700.000	1.600.000

Framkvæmdir 2017.

- Farið var í að bæta loftræstingu í herbergi fyrir kæliskápa.
- Nýr kastali og nýtt gormatæki

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 5,1 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

Víðivellir



Heildarviðhaldskostnaður	11,2 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-12005
Heimilisfang	Miðvangur 39
Byggingarár	1974
Fasteignamat	173.850.000
Flatarmál	873 m ²

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Kominn er tími á töluverðar endurbætur á húsnæðinu, þá aðallega utanhúss. Stutt er síðan að þakið á þúsinu var tekið alveg í gegn. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **5,7 milljónir króna**. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **1,5 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **11,2 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmálun veggja og glugga.
- Pússa og lakka bekkir í fataklefum og undir gluggum.

Utanhúss:

- Endurmála steypa fleti og timburglugga.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
5.700.000	2.800.000	2.700.000

Framkvæmdir 2017.

- Útihurðir og karmar voru endurnýjaðir á 4 deildum.
- Girðing var endurnýjuð á leikskólalóðinni.
- Nýtt gormatæki

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 5,7 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í teksta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Útihurðir endurnýjaðar, fúnar í gegn.



Mynd. Járngirðing sett upp á leikskólalóð.