

HAFNARFJARÐARBÆR

Skólar

Viðhald fasteigna
Ársskýrsla 2017

Hafnarfjörður 03.11 2017

EFNISYFIRLIT

INNGANGUR	4
Áslandsskóli – færanlegar kennslustofur	6
Engidalsskóli	7
Hraunvallaskóli	9
Hvaleyrarskóli	12
Lækjarskóli	14
Lækjarskóli - íþróttahús	16
Menntasetrið	18
Setbergsskóli	20
Setbergsskóli - íþróttahús	24
Tónkvísl	26
Tónlistarskóli	28
Víðistaðaskóli	30
Víðistaðaskóli - íþróttahús	33
Öldutúnsskóli	35

INNGANGUR

Skýrslan var unnin sumarið 2017 og er samantekt (stöðumat) yfir viðhaldspörf fyrir skólamannvirki 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. 67 milljónir til viðhalds skólamannvirkja (ca. 4,8 milljónir/eign). Árleg viðhaldspörf ætti að vera um 87 milljónir á árinu 2017 (sé mið tekið að viðhaldpörfin 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). Skortur á almennu viðhaldi í gegnum árin, hefur haft í för með sér að ástand bygginga er ekki gott. Vegna þessa er mikilvægt að framkvæmt verði ítarlegt ástandsmat á skólamannvirkjum Hafnarfjarðarbæjar. Taka þarf því kostnaðarmatið í skýrslunni með ákveðnum fyrirvara og gera ráð fyrir að kostnaðurinn getur verið umtalsvert hærri.

Í skýrslunni eru upptalin brýnustu viðhaldsverkefni fyrir hverja eign. 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.

Gróft viðhaldsmat (þörfin) fyrir skólamannvirki, næstu 3 ár, er áætlaður um **759 milljónir**. (Sjá töflu hér að neðan, sem sýnir sundurgreiningu á árlegri fjárpörf fyrir mannvirkin).

Viðhaldsskipting næstu 3 ár			
	2018	2019	2020
ÁSLANDSSKÓLI- FÆRANLEGAR KENNSLUSTOFUR	1.800.000	3.000.000	2.900.000
ENGIDALSSKÓLI	11.900.000	21.500.000	21.500.000
HRAUNVALLASKÓLI	13.000.000	32.800.000	32.700.000
HVALEYRARSKÓLI	16.400.000	28.400.000	28.400.000
LÆKJARSKÓLI	12.500.000	31.500.000	31.500.000
LÆKJARSKÓLI- ÍPRÓTTAHÚS	3.800.000	6.400.000	6.400.000
MENNTASETRIÐ	5.900.000	38.100.000	38.100.000
SETBERGSSKÓLI	19.200.000	28.300.000	28.200.000
SETBERGSSKÓLI- ÍPRÓTTAHÚS	1.500.000	5.900.000	5.900.000
TÓNKVÍSL	10.000.000	7.000.000	7.000.000
TÓNLISTARSKÓLI	2.000.000	9.100.000	9.000.000
VÍÐISTAÐASKÓLI	32.600.000	47.600.000	47.600.000
VÍÐISTAÐASKÓLI- ÍPRÓTTAHÚS	10.200.000	11.600.000	11.600.000
ÖLDUTÚNSSKÓLI	18.900.000	28.600.000	28.600.000
Samtals	159.700.000	299.800.000	299.400.000

Taflan sýnir samtölu úr skýrslunni varðandi viðhaldspörf næstu 3 árin.

Fyrirséð viðhaldspörf á skólamannvirkjum bæjarins er mikil eða alls 759 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 hærrí 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	229.000.000,00	150.000.000	79.000.000
2009	229.000.000	1,30	296.688.012,70	56.000.000	240.688.013
2010	229.000.000	1,33	303.656.787,51	56.000.000	247.656.788
2011	229.000.000	1,34	306.080.709,18	56.000.000	250.080.709
2012	229.000.000	1,49	340.924.583,22	56.000.000	284.924.583
2013	229.000.000	1,54	351.589.838,58	200.000.000	151.589.839
2014	229.000.000	1,58	361.346.123,31	170.000.000	191.346.123
2015	229.000.000	1,60	367.042.339,24	220.000.000	147.042.339
2016	229.000.000	1,70	389.281.820,59	213.500.000	173.781.821
2017	229.000.000	1,73	395.341.624,77	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 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 skóla er áætlað að verja um 38 % af fjármagninu alls um 168 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.

Áslandsskóli – færanlegar kennslustofur



Heildarviðhaldskostnaður	7,7 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-11011
Heimilisfang	Kríuás 1
Byggingaár	
Flatarmál	m ²
Fasteignamat	
Tegund húsnæðis	Skóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Ástand húsnæðisins er á heildina litið gott en kominn tími á almennt viðhald. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra 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 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **7,7 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarpættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála vegg.
- Í kennslustofum þarf að bæta hljóðvist. Legg til að fengin verði verkfræðistofa til að mæla upp rýmin og koma með hugmyndir að lausnum.

Utanhúss:

- Endurmála glugga og bera á timburverk niður við jörðu.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Myndavélakerfi.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
1.800.000	3.000.000	2.900.000

Framkvæmdir 2017.

Á árinu 2017 er varið um 0,4 milljónum í viðhald á eigninni.

- Handrið var sett upp við inngang.
- Gluggar og festingar voru yfirfarðar.
- Niðurföll utanhúss voru yfirfarin.
- Brotin rúða löguð

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 1,8 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í texta hér að framan.

Engidalsskóli



Heildarviðhaldskostnaður	59,9 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-11004
Heimilisfang	Breiðvangur 42
Byggingarár	1979
Flatarmál	4790 m ²
Fasteignamat	882.600.000
Tegund húsnæðis	Skóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Ástand húsnæðisins er í sæmilegu standi. Farið verður í að gera endurbætur á múrklæðningu vestur- og suðurhliðar og steiptir fletir endurmálaðir. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **32,4 milljónir** króna. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **7,5 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **54,9 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála vegg og glugga.
- Í anddyri þarf að yfirfara flísar.
- Yfirfara og endurnýja gólfefni.
- Myndavélakerfi.
- Loftræsting
- Hússtjórnarkerfi

Utanhúss:

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

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
11.900.000	21.500.000	21.500.000

Framkvæmdir 2017.

Á árinu 2017 er varið um 6,3 milljónum í viðhald á eigninni.

- Endurbætur á múrklæðningu, sunnan- og vestan megin og hún endurmáluð.
- Unnið við að koma í veg fyrir rakavandamál við glugga í setustofu á 2. hæð.

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 11,9 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í texta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Í setustofu má sjá töluverðar rakaskemmdir í vegg við glugga.



Mynd. Múrklæðningu þarf að yfirfara og endurmála.

Hraunvallaskóli



Heildarviðhaldskostnaður	78,4 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-11016
Heimilisfang	Drekavellir 9
Byggingarár	2006-2011
Flatarmál	8836 m ²
Fasteignamat	1.412.020.000
Tegund húsnæðis	Skóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Ástand húsnæðisins er ekki gott vegna leka og rakavandamála en grípa hefði þurft inn í mun fyrr. Þegar búið er að koma í veg fyrir leka og raka þarf að lagfæra skemmdir innanhúss. Nánari greiningar á umfangi leka og rakavandamála má sjá í fylgiskjali sem fjallar um Hraunvallaskóla, lekamál og raka. Ekki er tekið með í viðhaldspörfina þá galla sem tengjast byggingu hússins. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **42,4 milljónir** króna. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **12 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **78,4 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggi og glugga.
- Lagfæra skilvegg (hurðaflekar) í matsal.
- Endurnýja hurðir inn í íþróttálmuna, hurðirnar eru brotnar og þörf er á öflugri hurðum.
- Í íþróttálmu er epoxy gólf orðið illa farið í búningsklefa stúlkna. Lakkið er greinilega gallað sem sett var á gólfið.
- Bera á parket á stigapöllum og þrepum í öllum álmum skólans.
- Í smíðastofu þarf að slípa og lakka gólf og bekki.
- Endurnýja þarf loftaplötur, þá aðallega þar sem lekið hefur og búið að gera endurbætur.
- Myndavélakerfi.
- Hússtjórnarkerfi
- Yfirfara og endurnýja gólfefni.

Utanhúss:

- Í porti við C og E álmu safnast fyrir regnvatn, vegna þessa þarf að endurskoða regnvatnsbrunna.
- Við útihurð út í port milli C og E álmu skapast mikil hætta á vindasömum dögum þegar hurðin er opnuð. Skilvirkasta lausnin á vandamálinu er að byggja vindfang við innganginn. Önnur



lausn er að setja upp öfluga rafmagnspumpu en stykkið kostar um 400 þús. Þær eiga hins vegar að slá út ef álagið er of mikið.

- Myndavélakerfi. Mikið er um að skemmdarverk séu unnin á byggingunni.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
13.000.000	32.800.000	32.700.000

Framkvæmdir 2017.

Á árinu 2017 er varið um 10 milljónum í viðhald á eigninni.

- Farið var í umfangsmiklar aðgerðir til að greina lekavandamál tengdum m.a. gluggum, hurðum, innsteyptum niðurföllum og þakdúk. Nánar um greiningu lekavandamála og þær endurbætur sem gerðar voru, má sjá í fylgiskjali sem fjallar um Hraunvallaskóla, lekamál og raka.
- Farið var í endurbætur á vinnuherbergjum fyrir kennara (búr) en þar hefur lekið inn frá upphafi. Þegar állistarnir voru teknir kom í ljós að þéttiborði á milli álkerfis og glers var rifinn. Einnig náði flasning ekki inn að steyptum vegg eins og teikningar segja til um. Vegna þessa safnast vatn, sem kemur inn með flísum, fyrir inn á milli og lekur inn í álkerfið.
- Almenn viðhaldsverkefni eins og lagfæringar á hurðum, gólfplísum og gólfdukkum.

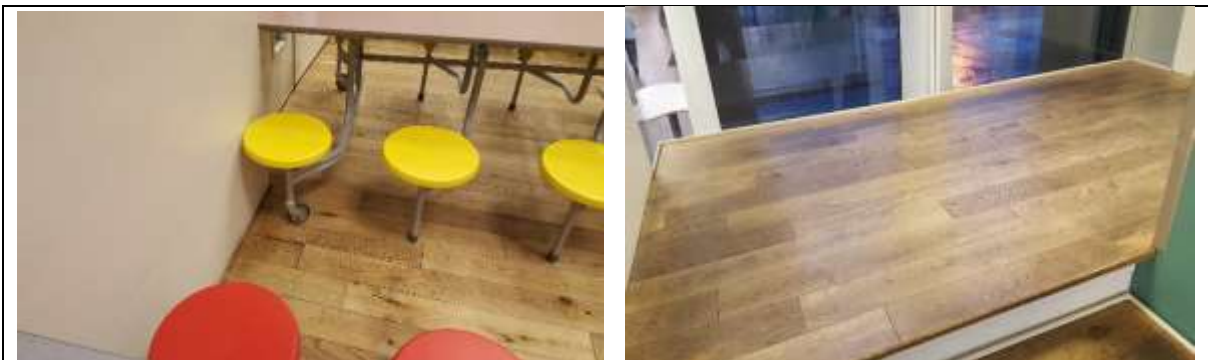
Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 13 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í texta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Í búningssklefa stúlkna er epoxy gólf orðið illa farið. Í búningssklefa stráka er lakkið orðið ónýtt á nokkrum stöðum.



Mynd. Í matsal þarf að laga parket og setja gólflista eftir leka sem búið er að koma í veg fyrir. Í stigaöngum þarf að bera á parket.



Mynd. Hurð út í port milli C og E álmu er hættuleg á vindasömum dögum, besta lausnin er að byggja vindfang. Neyðarhurðir á íþróttasal eru ónýtar og nauðsynlegt að fá vandaðri og öflugari hurðir í starfsemi sem þessa.



Mynd. Í vinnuherbergjum kennara (búr) voru þéttingar ekki í lagi. Einnig var frágangur álkerfis við steypta veggji ekki heldur í lagi og ekki unnið samkvæmt teikningum.



Mynd. Í vinnuherbergjum kennara (búr) voru þéttiborðar rifnir. Þegar loftaplötur voru teknar niður kom í ljós töluverð mygla í veggjum.

Hvaleyrarskóli



Heildarviðhaldskostnaður	73,2 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-11006
Heimilisfang	Akurholt 1
Byggingaár	1990-2005
Flatarmál	6534 m ²
Fasteignarmat	1.132.800.000
Tegund húsnæðis	Skóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Ástand húsnæðisins er í sæmilegu ástandi. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **44,3 milljónir** króna. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **9,6 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **73,2 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggi, hurðir og glugga.
- Endurnýja gólfefni
- Bæta loftræstingu fyrir kæliskápa í ljósritunarherbergi.
- Slípa og lakka gólf og bekki í smíðastofu.
- Myndavélakerfi.
- Yfirfara og endurnýja gólfefni.
- Hússtjórnarkerfi

Utanhúss:

- Laga þakkant við stigagang.
- Lagfæra steypuskemmdir á loftræstiháfi.
- Skipta um ónýtan glugga í gagnaveri.
- Halda áfram að yfirfara kittun á samskeytum veggeininga og glugga.
- Laga leka frá þakgluggum sem skilar sér inn á nokkrum stöðum.
- Myndavélakerfi.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
16.400.000	28.400.000	28.400.000

Framkvæmdir 2017.

Á árinu 2017 er varið um 5,5 milljónum í viðhald á eigninni.

- Endurmálaðir voru steyptir veggir að framanverðu og allir timburgluggar og hurðir. Ástand timburglugga var ekki gott vegna skorts á viðhaldi í gegnum árin, hefði þurft að endurmála fyrir ca. 5 árum síðan. Vegna þessa þurfti að lægfæra nokkra glugga vegna fúa.
- Endurnýjaðar voru 2 útihurðir.
- Milliveggur byggður.
- Á suðurhlíð skólans voru samskeyti veggeininga og glugga endurkíttuð. Á nokkrum stöðum innanhúss voru komnar töluverðar skemmdir vegna raka og leka vegna þess að kittið var orðið laust frá og morkið.
- Almenn viðhaldsverkefni.
- Lagfæringar á lóð og leiktækjum

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 16,4 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í texta hér að framan.

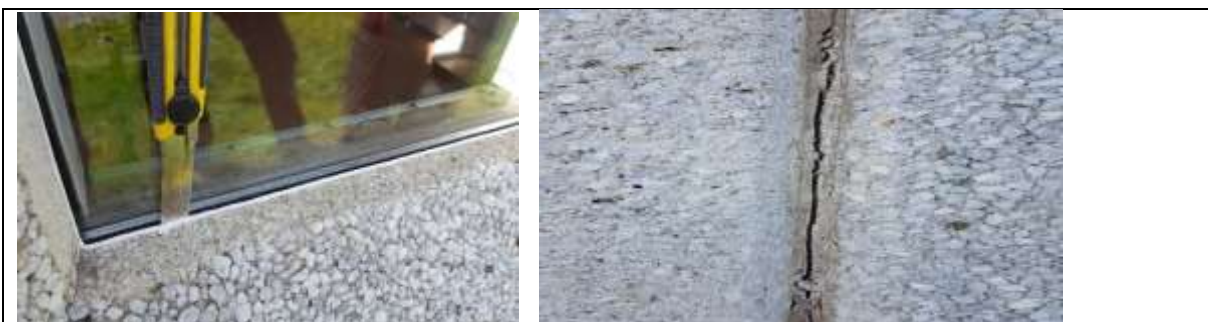
Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Ástand glugga og hurða fyrir og eftir endurmálun.



Mynd. Skemmdir í kennslustofum vegna leka.



Mynd. Annars vegar má sjá að kittun með gluggum heldur ekki lengur og hins vegar má sjá kittun veggeininga er ónýtt.

Lækjarskóli



Heildarviðhaldskostnaður	75,5 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-11010
Heimilisfang	Sólvangsvegur 4
Byggingaár	2003
Flatarmál	6578 m ²
Fasteignarmat	1.631.950.000
Tegund húsnæðis	Skóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Ástand húsnæðisins er í sæmilegu standi. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **33,9 milljónir** króna. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **13,9 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **75,5 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggj.
- Skipta út hústjórnarkerfi (iðntölvu), farin að bila.
- Slípa og lakka parket á stigagöngum, tröppum og handlistum.
- Lagfæra borð í myndmenntastofu.
- Myndavélakerfi.
- Yfirfara og endurnýja gólfefni.

Utanhúss:

- Slílanbera steypa fleti og gera við steypuskemmdir.
- Skoða lausnir varðandi rennur og niðurföll, vandamál í frosti og spurning um að setja hitakapal.
- Dælubrunnur
- Yfirfara útihurð við smíðastofu, sér töluvert á henni og erfitt er að loka henni.
- Myndavélakerfi.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
12.500.000	31.500.000	31.500.000

Framkvæmdir 2017.

Á árinu 2017 er varið um 1 milljónum í viðhald á eigninni.

- Farið verður í endurbætur á glugga við stofu 206 í C álmu vegna leka.
- Farið verður í að endurnýja múrklæðningu á svæði þar sem hún hrundi af.

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 12,5 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í texta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Við stofu 206 í C álmu hefur lekið töluvert inn. Múrklæðningu þarf að sílanbera og yfirfara svo hún hrynji ekki af, eins og hér má sjá.

Lækjarskóli - íþróttahús



Heildarviðhaldskostnaður	16,6 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-11010
Heimilisfang	Sólvangsvegur 4
Byggingaár	2005
Flatarmál	1639 m ²
Fasteignarmat	252.850.000
Tegund húsnæðis	Íþróttahús

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Ástand húsnæðisins er sæmilegt. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **10,2 milljónir** króna. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **2,2 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **16,6 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggj og glugga.
- Endurnýja hurðir í íþróttasal og í búningsklefa drengja.
- Myndavélakerfi.

Utanhúss:

- Sílanbera steypa fleti.
- Myndavélakerfi.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
3.800.000	6.400.000	6.400.000

Framkvæmdir 2017.

Á árinu 2017 er varið um 1 milljónum í viðhald á eigninni.

- Í anddyri eru vandamál tengd leka og raka. Farið verður í að mynda innsteypta lögn og yfirfara þakdúk.
- Farið verður í að koma í veg fyrir raka í vegg við afgreiðslu og sundlaugarsals.

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 texta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Töluverður leki hefur skilað sér inn í anddyri. Yfirfara þarf þakdúk og mynda innsteypta lögn.



Mynd. Við hurð inn í sundlaugarsal og afgreiðslu er kominn raki í vegg. Hurðir innanhúss eru margar orðnar lélegar.

Menntasetrið



Heildarviðhaldskostnaður	82,1 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-11001
Heimilisfang	Skólabraut 3
Byggingarár	1924-1926
Flatarmál	2108 m ²
Fasteignamat	333.300.000
Tegund húsnæðis	Skóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Kominn er tími á umtalsverðar endurbætur á húsnæðinu öllu. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **73,6 milljónir króna**. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **2,8 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **82,1 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggi, glugga og hurðir.
- Endurnýja gólfefni.
- Myndavélakerfi.
- Loftræsting

Utanhúss:

- Töluverður leki skilar sér inn í ris með tilheyrandi skemmdum. Miðað við burðarþolskröfur í dag er of langt á milli sperra og loftun er ekki í lagi. Vegna þessa þarf að hanna þakið frá grunni og endursmíða.
- Lagfæra steypuskemmdir.
- Myndavélakerfi.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
5.900.000	38.100.000	38.100.000

Framkvæmdir 2017.

Á árinu 2017 er varið um 2,5 milljónum í viðhald á eigninni.



- Farið verður í að koma í veg fyrir leka frá þaki en ekki hefur verið tekin ákvörðum um endurnýjun á borðum eða sperrum sem eru illa farnar eftir leka.

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 5,9 milljónum í nauðsynlegt viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í texta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Í risi hefur lekið töluvert inn um þak.



Mynd. Nauðsynlegt er að gera úttekt á þakinu öllu.

Setbergsskóli



Heildarviðhaldskostnaður	75,7 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-11005
Heimilisfang	Hlíðarberg 2
Byggingarár	1989
Flatarmál	5847 m ²
Fasteignamat	1.093.150.000
Tegund húsnæðis	Skóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Kominn er tími á umtalsverðar endurbætur á húsnæðinu öllu en aukin þungi var sett í það í fyrra. Skólinn verður þrítugur eftir 2 ár (2019), vegna þessa má hafa í huga að skólinn líti vel út að utan sem innan. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **47,8 milljónir króna**. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **9,3 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **75,7 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggj.
- Lagfæra sprungur í veggjum í vesturluta byggingarinnar.
- Hússtjórnarkerfi (löntölvur) sem stýrir loftræstingu skólans voru afskrifaðar fyrir 8 árum síðan, þeim hefur verið haldið gangandi með miklum tilkostnaði.
- Endurnýja gólfefni.
- Loftræsting
- Myndavélakerfi.

Utanhúss:

- Endurmála veggj og viðgerðir á steypu.
- Til stóð að endurmála þakjárn árið 2017 en þakið var opnað sökum leka við kennslustofu 103 og í ljós kom mikill raki og fúí í timbri. Vegna þessa var endurmáluninni frestað og farið í að endurnýja ónýtt timbur og aðrar aðgerðir til að koma í veg fyrir leka. Vegna þessa þarf að endurmála þak, skipta um loftristar og barðaventla á næsta ári.
- Bæta þarf loftun í þakinu.
- Leki hefur skilað sér inn í vesturenda byggingarinnar og þarf að greina hvað veldur.
- Myndavélakerfi.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.
- Lagfæra þarf hellur á lóð við aðalinngang.



- Yfirfara lóð, tæki og annað sem kemur uppá.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
19.200.000	28.300.000	28.200.000

Framkvæmdir 2017.

Á árinu 2017 er varið um 12,2 milljónum í viðhald á eigninni.

- Í samkomusal var byggður skilvegur.
- Endurbætur voru gerðar á þakdúk yfir kaffistofu kennara. Þakdúkur var bættur og skipt var um niðurfall en þar komst vatn undir dúk og inn á plötu. Þegar búið var að bæta dúkinn og setja nýtt niðurfall, var vatn látið liggja á þakinu í um 2 vikur. Þessar endurbætur virðast hafa skilað árangri og farið var í að laga skemmdir innanhúss í kjölfarið. Eftir er að setja loftaplötur í loftið en það verður gert þegar víska fyrir því að viðgerðin hafi tekist.
- Endurbætur voru gerðar á svölum en lekið hafði inn frá þeim.
- Í stofu 103 var búið að vera lekavandamál í nokkur ár. Greinilegt var að leki var að skila sér inn frá þaki. Tekin var ákvörðun um að opna í kring um þakglugga til að sjá frágang og hugsanlega ástæðu fyrir lekanum, einnig voru glerlistar opnaðir. Sökum þess hversu lengi hafði lekið inn í húsið var ekki hægt annað en að opna þakið. Í ljós kom að átt hafði verið við þakið á sínum tíma en búið var að setja 5 lög af þakpappa á borðin. Þegar pappalögin voru skorin í burt, kom í ljós töluverður fúí í timbrinu og mikill raki. Í kring um loftunarrör var ekkert kítta og vatn sem lak úr drenkerfi þakgluggans átti greiða leið þar inn. Um er að ræða hönnunargalla því greinilegt er að loftunin í þakinu er heldur ekki í lagi, raki myndast í miðju þakinu. Til að leysa þetta vandamál væri t.d. hægt að setja um 3m loftstokka á einhverju x millibili og koma þeim fyrir á miðju þakinu.
- Endurbætur voru gerðar á lögnum utanhúss sem ganga inn í lagnarými byggingarinnar. Heitavatnslögn frá Veitum gaf sig og við það flæddi töluvert inn í lagnarýmið með tilheyrandi skemmdum á tækjum og búnaði. Slökkviliðið var kallað á staðinn og tekin var skýrsla og í framhaldinu var farið í að koma mótorum og stýribúnaði í gang. Fengnir voru aðilar frá Veitum og þeirra tryggingarfélagi á staðinn til að taka út skemmdirnar. Þegar grafið var niður á lagnirnar kom í ljós að það var aðeins tímaspursmál hvenær hinar lagnirnar myndu gefa sig, sökum tæringar við inntakið.

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 19,2 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í texta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Endurbætur á þakdúk yfir kaffistofu og skemmdirnar innanhúss.



Mynd. Skemmdir innanhúss í kaffistofu.



Mynd. Mikill leki sem skilar sér inn í stofu 103 og raki í timbri sem var undir 5 lögum af þakpappa.



Mynd. Mikill raki og fúi í timbri við stofu 103. Engin kíttun í kring um loftunarrör og greið leið fyrir vatn inn.



Mynd. Hér má sjá hversu mikið vatn skilaði sér inn í lagnakjallarann. Lagnir við inntakið voru lagaðar.



Mynd. Í vesturhluta byggingarinnar er töluvert um sprungur í veggjum.



Mynd. Þakjárn þarf að endurmála og skipta út barðaventlum, öllum loftristum og flasningum og festingum að hluta.

Setbergsskóli - Íþróttahús



Heildarviðhaldskostnaður	13,3 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-11005
Heimilisfang	Hlíðarberg 2
Byggingarár	2005
Flatarmál	1290 m ²
Fasteignamat	200.300.000
Tegund húsnæðis	Íþróttahús

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Ástand húsnæðisins er á heildina litið gott. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **8,2 milljón króna**. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **1,7 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **13,3 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggj og glugga.
- Lagfæra rakaskemmd í kennslustofu á 2. hæð og athuga hvað veldur.
- Myndavélakerfi.

Utanhúss:

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

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
1.500.000	5.900.000	5.900.000

Framkvæmdir 2017.

Á árinu 2017 er varið um 1 milljónum í viðhald á eigninni.

- Farið var í að laga leka sem var í snjóbræðslukerfi. Í lagaráymi var gólfið brotið upp og í ljós kom leki mið tengjum.



- Farið verður í að lagfæra skemmdir í múrklæðningu. Múrkerfið þolir illa bleytu og frost þegar t.d. snjór liggur að því, vegna þessa væri skynsamlegt að setja 20 cm áfelli neðst við jörðu.

Áætlað viðhald á árinu 2018

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

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Lekir með snjóbræðslulögnum var lagaður. Múrklæðning er hrúin af veggjum að hluta.

Tónkvísl



Heildarviðhaldskostnaður	24 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-13002
Heimilisfang	Skólabraut 2
Byggingaár	1978-1979
Flatarmál	456 m ²
Fasteignamat	144.150.000
Tegund húsnæðis	Tónlistarskóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Kominn er tími á umtalsverðar endurbætur á húsnæðinu öllu. Stutt er síðan að hluti hússins var endurklæddur. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **20,3 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 **24 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggi og glugga.
- Endurnýja gólfefni.
- Fjarlægja léttan vegg í skrifstofurými í tónlistarsal.
- Myndavélakerfi.
- Loftræsting

Utanhúss:

- Skipta um glugga á tónlistarsal, búið er að smíða gluggana.
- Endurnýja veggklæðningu á íþróttasalnum.
- Skoða þarf frágang klæðningar meðfram gluggum á viðbyggingu, klæðning óþétt við glugga.
- Lagfæra tröppur við anddyri og gera aðgengi fyrir fatlaða.
- Myndavélakerfi.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
10.000.000	7.000.000	7.000.000

Framkvæmdir 2017.

Á árinu 2017 er varið um 12,5 milljónum í viðhald á eigninni.

- Farið var í að gera endurbætur á þaki Tónkvíslar. Þegar búið var að taka þakjárn og pappa af hluta þaksins kom í ljós að borðin voru í fínu standi. Lagður var nýr þakpappi en um miðjan júlí kom slagveður sem endaði með því að pappinn rifnaði af á smá hluta þaksins. Þann dag varð töluverður leki innanhúss og þegar betur var að gáð, hafði verktakinn ekki lokið við að



leggja nýjan pappa bakatil. Verktakinn fékk tryggingarfélag sitt til að koma á staðinn og meta skemmdirnar. Töluverður raki var í loftplötum og vegna þessa var tekin ákvörðun um að opna þakið innanfrá á einum stað. Í ljós kom að þakið var einangrað með korkplötum sem voru negldar upp í borðin og engin loftun í þakinu. Einnig kom í ljós að þakið var ekki að leka í fyrsta skiptið og í loftklæðningu var töluverð mygla. Vegna þessa var ekkert annað hægt en að rífa niður úr öllu loftinu innanhúss til að losna við myglu. Skipta þarf út nokkrum borðum og í framhaldinu verður þakið loftað með því að bora loftunarrör út um vegg, loftið einangrað með ull, rakavörn komið fyrir og loftið klætt með loftplötum.

Áætlað viðhald á árinu 2018

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

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Þakjárn orðið töluvert ryðgað. Borðin litu vel út undir pappanum og enginn fúí sjáanlegur utanfrá.



Mynd. Þegar loftplötur voru teknar niður kom í ljós töluverð mygla. Korkur var notaður sem einangrun en þegar hann var tekinn niður komu í ljós mygluð borð sem var einnig komin í burðarbita.



Mynd. Skipta þarf um veggklæðningu og glugga í tónlistarsal.

Tónlistarskóli



Heildarviðhaldskostnaður	20,1 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-13001
Heimilisfang	Strandgata 51
Byggingarár	1994
Flatarmál	1358 m ²
Fasteignamat	343.050.000
Tegund húsnæðis	Tónlistarskóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Ástand húsnæðisins er á heildina litið gott. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **11,3 milljónir króna**. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **2,9 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **20,1 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggj.
- Töluverður leki var með gluggum en búið er að gera endurbætur á þeim. Hins vegar á eftir að lagfæra skemmdir sem hafa orðið vegna leka frá gluggum. Fylgjast þarf vel með þeim stöðum sem endurbætur hafa verið gerðar, þ.e. hvort tekist hafi verið að koma í veg fyrir leka og raka.
- Myndavélakerfi.
- Endurnýja gólfefni

Utanhúss:

- Endurmála steypa fleti.
- Myndavélakerfi.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
2.000.000	9.100.000	9.000.000

Framkvæmdir 2017.

Á árinu 2017 er varið um 1 milljónum í viðhald á eigninni.

- Farið var í að þétta með gluggum, þéttifrauði var sprautað milli veggeininga og gluggakerfis.

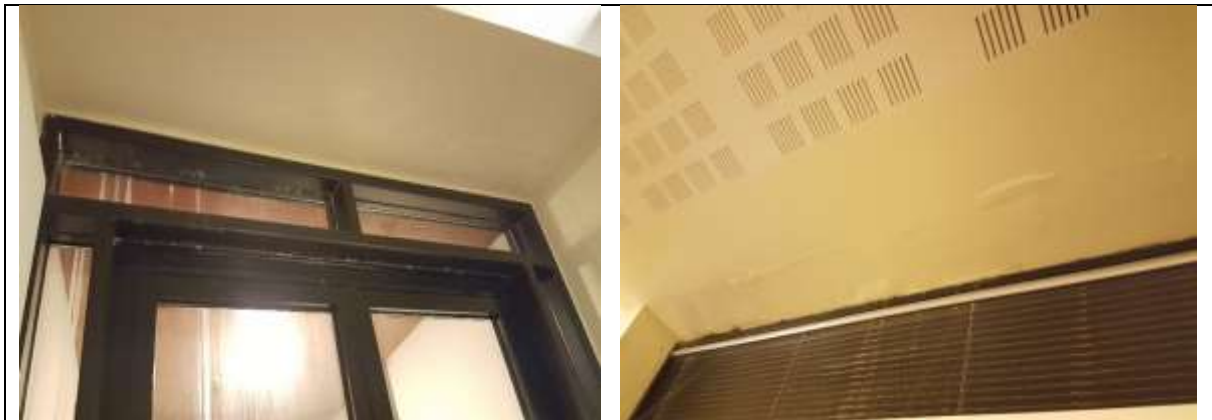
Áætlað viðhald á árinu 2018

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

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Rakaskemmdir má sjá víðsvegar um bygginguna.



Mynd. Rakaskemmdir má sjá víðsvegar um bygginguna.

Víðistaðaskóli



Heildarviðhaldskostnaður	127,8 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-11003
Heimilisfang	Hrauntunga 7
Byggingaár	1969-2000
Flatarmál	7504 m ²
Fasteignamat	1.540.000.000
Tegund húsnæðis	Skóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Kominn er tími á umtalsverðar endurbætur á húsnæðinu öllu, bæði utan- og innanhúss en undan farin ár hefur vinna staðið yfir. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **88,5 milljónir króna**. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **13,1 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **127,8 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarpættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggi og glugga.
- Endurnýja hluta gólfefna í A-, B- og F álmu.
- Í A-álmu þarf lagfæra rakaskemmdir í kennslustofum á 2. hæð en búið er að þetta með gluggum utanhúss, að hluta.
- Loftræstikerfi.
- Hússtjórnarkerfi er í ólagi.
- Myndavélakerfi.

Utanhúss:

- Í A álmu þarf að halda áframa að endurkítta glugga að utan, stærsti hlutinn búinn.
- Í A álmu eru miklar rakaskemmdir á suðurgafli en gluggar eru ónýtir.
- Í A álmu þarf að lagfæra steiningu vestanmegin við inngang.
- Í anddyri milli A og B álmu þarf að lagfæra timburvegg.
- Í B álmu þarf að lagfæra steinklæðningu norðanmegin.
- Í D álmu þarf að lagfæra steinklæðningu norðan- og sunnanmegin.
- Myndavélakerfi.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.



- Sílanbera steypa fleti

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
32.600.000	47.600.000	47.600.000

Framkvæmdir 2017.

Á árinu 2017 er varið um 9,6 milljónum í viðhald á eigninni.

- Í A álmu var farið í endurbætur á gluggum austurhliðar vegna leka og rakavandamála. Kíttun með gluggum var ónýtt, vatnsbretti pössuðu ekki í nokkrum tilfellum og búið var að loka fyrir drenraufar gluggakerfis. Um er að ræða marga glugga á austurhlið A álmu og vegna þessa var tekin ákvörðun um að taka helminginn. Í ljós kom að gluggarnir á 2. hæð voru verst farnir, því lá beinast við að klára þá alla og var seinni helmingur tekinn.
- Í A álmu var mikill leki sem skilaði sér inn við lyftuhús. Farið var í að gera endurbætur á þaki við lyftuhús. Rangur frágangur þaks að lyftuhúsi var orsökinn.
- Í D álmu var farið í að gera endurbætur á gluggum norðurhliðar og suðurhliðar.
- Í tengibyggingu milli D og E álmu var farið í að koma í veg fyrir leka sem skilaði sér inn í anddyri og kennaraherbergi. Endurbætur voru gerðar á þakkanti, rennum og niðurföllum sem voru ónýt og við það safnaðist fyrir vatn sem skilaði sér inn í bygginguna.

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 32,6 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í texta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Töluverður raki í veggjum í kennslustofum í A álmu. Kítti meðfram gluggum var sprungið og frágangur með gluggum var ekki til fyrirmyndar í einhverjum tilfellum var búið að kítta fyrir drenraufar.



Mynd. Í A álmu var mikill leki við lyftuhús. Rangur frágangur þaks að lyftuhúsi var orsökinn.



Mynd. Í A álmu eru komnar miklar rakaskemmdir í kennslustofur á suðurgafli. Gluggarnir eru ónýtir.



Mynd. Í B og D álmu er steiningin orðin töluvert sprungin og farin af á nokkrum stöðum.



Mynd. Ástand glugga í D álmu sunnanmegin var ekki gott. Gluggar voru endurnýjaðir sunnanmegin.



Mynd. Í tengibyggingu milli D og E álmu var mikill leki sem skilaði sér inn í bygginguna.

Víðistaðaskóli - íþróttahús



Heildarviðhaldskostnaður	33,4 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-11003
Heimilisfang	Hrauntunga 7
Byggingarár	1982
Flatarmál	1533 m ²
Fasteignamat	232.700.000
Tegund húsnæðis	Íþróttahús

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Kominn er tími á umtalsverðar endurbætur á húsnæðinu öllu. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **27,5 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 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **33,4 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggj og glugga.
- Fjarlægja svarta plastpoka sem eru fyrir gluggum og setja frekar filmur í staðinn til að dempa sólarljós. Raki getur myndast á milli og fer illa með gluggana.
- Veggir við svið eru illa farnir vegna leka og rakavandamála. Búið er að endurnýja þak yfir sviði og í framhaldinu þarf að endurmála veggj.
- Í kjallara undir sviði þarf að taka allt rýmið í gegn, þ.e. rakaskemmdir í veggjum og óþrifnaður.
- Í frístundaherbergi þarf að bæta loftun inn í rýmið, yfirfara gólfefni og endurnýja eldhúsinnréttingu.
- Lagfæra útihurð
- Myndavélakerfi.
- Loftræstikerfi

Utanhúss:

- Endurmála glugga og skipta þarf um lista á nokkrum.
- Lagfæra steypuskemmdir og endurmála steypa fleti.
- Myndavélakerfi.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
10.200.000	11.600.000	11.600.000

Framkvæmdir 2017.

Á árinu 2017 er varið um 1,1 milljónum í viðhald á eigninni.



- Fraið var í að skipta um þakjárn, rennur og niðurföll á þaki yfir sviði. Einnig var nýr þakdúkur soðinn á flöt þök þar fyrir neðan

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 texta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Töluverðar rakaskemmdir í veggjum við svið. Í kjallara undir sviði er raki í veggjum og óprifnaður.



Mynd. Endurmála þarf steypa fleti, gera við steypuskemmdir og yfirfara rennur og niðurföll.



Mynd. Þakjárn var mikið ryðgað sem og rennur og niðurföll. Trapisujárni skipt út fyrir bárujárn.



Mynd. Ónýtum dúk skipt út fyrir tjörupappa á flötu þaki yfir sviði.

Öldutúnsskóli



Heildarviðhaldskostnaður	76,1 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-11002
Heimilisfang	Öldutún 9
Byggingaár	1959-2001
Flatarmál	6737 m ²
Fasteignamat	1.077.900.000
Tegund húsnæðis	Skóli

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár.

Kominn er tími á umtalsverðar endurbætur á húsnæðinu öllu. Uppsafnaður viðhaldskostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu árum er áætlaður um **48,6 milljónir króna**. Ef miðað er við 0,85% viðhald af fasteignamati má gera ráð fyrir að kostnaður vegna ófyrirséðra viðgerða verði að auki ca. **9,2 milljónir** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu 3 árin er því um **76,1 milljónir króna**. Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss:

- Endurmála veggi og glugga.
- Í B álmu er kominn tími á umtalsverðar endurbætur í álmunni allri. Verkis framkvæmdi loftgæða og myglupróf í kjallara og í ljós kom slæm loftgæði og mygla á nokkrum stöðum. Í náttúrufræðistofu eru loftgæði mjög slæm og er verið að skoða lausnir eins og loftræstisamstæðu fyrir kjallarann í heild. Skipta þarf um gólfefni að hluta, endurnýja loftaplötur og endurmála álmuna alla.
- Í B álmu hefur lekið inn í stofur 7 og 8 og þarf að greina hvað veldur.
- Í E álmu þarf að slípa og lakka gólf og bekki í smíðastofu.
- Endurnýja gólfefni
- Myndavélakerfi.
- Loftræsting
- Hússtjórnarkerfi

Utanhúss:

- Í A álmu þarf að endurnýja glugga og hurðir.
- Í A álmu þarf að gera við steypuskemmdir og endurmála steypa fleti.
- Í A álmu þarf að yfirfara þak vegna leka sem skilar sér inn við inngang sunnanmegin.
- Í B álmu þarf að endurnýja fúna glugga í kjallara. Í einhverjum tilfellum, þar sem leki og raki hefur verið í nokkur ár, mældist mygla.
- Í C álmu hefur lekið töluvert inn í skrifstofuherbergi en líklegasta orsök er loftræstistokkur sem er fyrir ofan lekasvæðið. Smíða þarf hlíf á stökkinn svo vatn eigi ekki greiða leið inn.



- Í E- og F álmu þarf að laga steypuskemmdir og endurmála steypa fleti.
- Myndavélakerfi.
- Hreinsa og yfirfara rennur og niðurföll.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2018	2019	2020
18.900.000	28.600.000	28.600.000

Framkvæmdir 2017.

Á árinu 2017 er varið um 10,1 milljónum í viðhald á eigninni.

- Farið var í að endurmála timburglugga og annað tréverk í A, B og D álmu.
- Í B álmu verður farið í að koma í veg fyrir raka í vegg við útihurðir.
- Í C álmu voru timburgluggar endurmálaðir en stærsti hluti glugganna eru úr áli og timbri.
- Gerður var nýr körfuboltavöllur á lóðinni sem og annað smærra viðhaldi.

Áætlað viðhald á árinu 2018

Á árinu 2018 er áætlað að verja um 18,9 milljónum í viðhald. Viðhaldsáætlun 2018 er merkt með rauðu í texta hér að framan.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Mynd. Í A álmu þarf að gera við steypuskemmdir og endurmála steypa fleti. Einnig þarf að skipta um útihurðir og glugga sem erfitt er að opna og sum opnanleg fög eru alveg föst.



Mynd. Í A álmu þarf að yfirfara þak vegna leka sem skilar sér inn við inngang sunnanmegin.



Mynd. Í B álmu verður farið í að koma í veg fyrir raka sem skilar sér inn í gamla framköllunarherbergi í kjallara. Í geymslum eru veggir illa farnir og kominn tími á endurbætur.



Mynd. Í B álmu verður farið í að koma í veg fyrir raka í vegg við útihurðir.



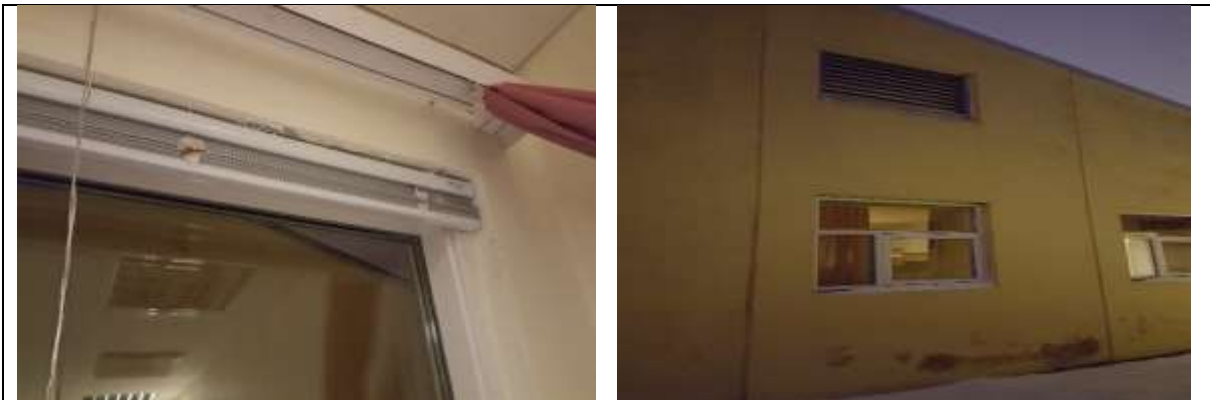
Mynd. Í B álmu eru veggir töluvert sprungnir og tröppur niður í kjallara orðnar illa farnar.



Mynd. Í B álmu eru kominn fúí í nokkra glugga og steypt vatnsbretti undir gluggum sprungin og laus.



Mynd. Í B álmu voru timburgluggar og annað tréverk endurmálað utanhúss.



Mynd. Í C álmu eru komnar rakaskemmdir innanhúss í skrifstofuherbergi og kennarastofu. Líkleg skýring er loftræstistokkur fyrir ofan gluggann.



Mynd. Í E álmu eru komnar steypuskemmdir og kominn tími á endurmálun veggja.