

HAFNARFJARÐARBÆR

Ípróttamannvirki

Viðhald fasteigna
Ársskýrsla 2022

Hafnarfjörður 25.11.2022

EFNISYFIRLIT

INNGANGUR	3
Ásvallalaug	5
Íþróttahús við Strandgötu	7
Íþróttamiðstöðin Ásvellir	9
Íþróttamiðstöðin Björk	11
Íþróttamiðstöðin Kaplakriki	13
Suðurbæjarlaug	15
Sundhöllin	17

INNGANGUR

Skýrslan var unnin veturinn 2022 og er samantekt (stöðumat) yfir viðhaldspörf íþróttamannvirkja Hafnarfjarðarbæjar. Í stöðumatinu er ekki reiknað með verðlags- eða vísitölbreytingum fyrir komandi ár. Einnig er ekki gert ráð fyrir ófyrirséðum kostnaði vegna aukinna skemmda á eignum sem verða til vegna frestunar á viðhaldsframkvæmdum.

Gert er ráð fyrir að skýrslan veiti innsýn í viðhaldspörf eigna Hafnarfjarðarbæjar og verður þannig innlegg til fjárhagsáætlunargerðar hjá sveitarfélaginu.

Í fjárhagsáætlun fyrir árið 2023 var viðhaldsfé áætlað samtals um **534 milljónir króna** fyrir öll mannvirki. Af þessum fjármunum voru áætlaðar um **106,8 milljónir króna** til viðhalds íþróttamannvirkja (20,0% alls fjármagns).

Á árinu 2022 var lögð megin áhersla á verkefni tengd lekavandamálum líkt og undanfarin ár sem og fyrirbyggjandi aðgerðir til að draga úr frekari skemmdum á eignum vegna ónógs viðhalds. Mikið átak var unnið í málun á tréverki, og byrjað var að bjarga þökum. Einnig var sett af stað hönnun á tveimur elstu íþróttamannvirkjum íþróttabæjarins Hafnarfjarðar. Sundhöllinni og Íþróttahúsinu Strandgötu. Miðað er við að allar viðgerðir og standsetning falli sem best að huggulega heildarútliti húsanna.

Skortur á fjármagni til viðhalds í gegnum árin, hefur haft í för með sér að ástand sumra eigna er ekki viðunandi. Mikilvægt er að sinna eðlilegu viðhaldi og bregðast strax við ef upp koma lekavandamál, ef það er ekki gert grotna byggingarhlutar niður og kostnaður til endurbóta verður margfalt dýrari.

Í fjárfestingum á nýjum mannvirkjum er mjög mikilvægt að vanda hönnun og efnisval m.t.t. viðhalds, þannig má m.a. bæta öryggi þeirra sem sjá um viðhaldsframkvæmdir og spara fjármuni til lengri tíma.

Uppsöfnuð fjárfestingarpörf til að sinna viðhaldsverkefnum og endurbótum á eignum bæjarins er mikil. Megin ástæðan fyrir fjárförfinni er fyrst og fremst talin vera skortur á fjármagni til að sinna eðlilegu viðhaldi undanfarin ár og þá sérstaklega á árunum eftir efnahagshrunið 2008.

Mikilvægt er að gera sér grein fyrir að líftími bygginga og viðhaldspörf helst í hendur. Eftir því sem árin líða eykst þörfin á að endurnýja byggingarhluta í heild sinni s.s. glugga, utanhúss klæðningar, loftræstingar og lagnakerfi en þetta eru oftast stórir kostnaðarliðir.

Í skýrslunni eru upptalin brýnustu viðhaldsverkefni fyrir hverja eign. Gera má ráð fyrir að upptalning verkefna sé ekki tæmandi, þar sem ófyrirséður kostnaður fylgir oft viðhaldsframkvæmdum, og oft verður að breyta að einhverju marki út frá fyrirhuguðum framkvæmdum, til að sinna bráðaviðgerðum. Fjárförfin í viðhaldsverkefni og endurbætur fyrir íþróttamannvirki næstu 3 ár, er metin um **333 milljónir króna**.

Árlegur viðhaldskostnaður húsa, til lengri tíma litið, má áætla að sé 1-2% af virði fasteignar.

Með að uppfæra viðhaldsfé m.t.t. byggingarvísitölu fæst þannig raunþörf á fjármagni í viðhald á ári fyrir eignasafnið. Fjárhagsáætlanir síðastliðinna ára, að frádreginni raunþörf auk vísitölu, sýnir heildarskortinn á fjármagni í viðhald. Í þeim tölunum er ekki tekið tillit til nýrra eigna sem hafa komið inn síðastliðin ár.



- 2014 bættist við Kaplakriki (fasteignamat viðbót um 2.000 milljónir).
- 2016 bættist við Leikskólinn Bjarkarvellir (fasteignamat viðbót um 650 milljónir).
- 2017 bættist við St. Jósefsspítali.
- 2017 bættist við Suðurgata 14 (Skattstofan).
- 2017 bættist við Keilir.
- 2018 bættist við Gúttó.
- 2018 bættist við Jónaþorpið.
- 2018 bættist við Skarðshlíðarskóli og -leikskóli.
- 2019 bættist við stækkun á Hlíðarenda leikskóla
- 2019 bættist við Sólvangur gamli.
- 2019 bættist við Sólvangur nýi.
- 2019 bættist við Akstursípróttafélag Hafnarfjarðar.
- 2019 bættist við Hnefaleikafélag Hafnarfjarðar.
- 2019 bættist við Bogfímifélagið.
- 2020 bættist við stækkun á Hvammi leikskóla
- 2020 bættist við Sveinssafn Krísvík.
- 2021 bættist við stækkun á Smáralundi leikskóla
- 2021 bættist við stækkun á Öldutúnsskóla dagvistun barna
- 2022 bættist við stækkun á Hraunvalla leikskóla
- 2022 bættist við stækkun á Vesturkot leikskóli
- 2022 bættist við Tækniskólinn Flatahrauni 14.
- 2022 bættist við Sólvangsvegur 3
- 2022 bættist við stækkun á Hamravöllum leikskóla

Ákveðið var að vinna út frá þeirri forsendu að það fáiast um **534 milljónir króna** í heildina, til að sinna viðhaldsframkvæmdum allra eigna Hafnarfjarðarbæjar á árinu 2022.

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða skiptingu þess fjármagns eftir flokkun eigna.

Áætlað fjármagn 2022	Skipting	Upphæð í kr.
Skólar	30%	160.200.000
Leikskólar	20%	106.800.000
Íþróttamannvirki	20%	106.800.000
Aðrar eignir	15%	80.100.000
Ófyrirséð	15%	80.100.000
Samtals	100%	534.000.000

Eins og taflan sýnir er gert ráð fyrir 20% fjármagnsins í viðhaldsframkvæmdir og endurbætur fyrir íþróttamannvirki eða alls um **106,8 milljónir króna**.

Ástand allra eigna hefur verið metið í samvinnu við húsumsjónarmenn eða forstöðumenn viðkomandi eigna. Í framhaldinu var viðhaldsverkefnum forgangsraðað eftir bráðleika og kostnaðaráætlun gerð. Ekki



er gert ráð fyrir nýjum viðhaldsverkefnum sem upp kunna að koma yfir árið, sem mun nauðsynlega þurfa að bregðast við. Eftirfarandi tafla sýnir áætlaða skiptingu fjármagns til viðhaldsframkvæmda:

Viðhaldsskipting fyrir árið 2023	
Ásvallalaug	17.000.000
Íþróttahús við Strandgötu	12.000.000
Íþróttamiðstöðin Ásvellir	15.000.000
Íþróttamiðstöðin Björk	13.800.000
Íþróttamiðstöðin Kaplakriki	15.000.000
Suðurbæjarlaug	15.000.000
Sundhöllin	19.000.000
Samtals kr.	106.800.000

Ásvallalaug



Heildarviðhaldskostnaður	44,5 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-22003
Heimilisfang	Ásvellir 2
Fasteignamat	1.809.300.000 kr.
Byggingarár	2008
Flatarmál	7532,8 m ²
Tegund húsnæðis	Sundlaug

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um **48 m.kr.** Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Setja upp hljóðisogsplötur yfir barnasvæði í laugarsal.
- Endurnýja lýsingu yfir keppnislaug, skipta yfir í led.
- Halda áfram að endurnýja flísa í botni keppnislaugar.
- Endur málun veggja og gólfa.
- Gera breytingar á afgreiðslu til að bæta aðbúnað starfsmanna.
- Breyta staðsetningu bekkja í baðklefa.
- Skipta yfir í talnalásakerfi fyrir fataskápa í baðklefum.
- Fjarlægja afgreiðsluborð á 2. hæð og útbúa setustofu.
- Breyta eldvarnar-hólfun
- Setja upp reyk-útsogsblásara
- Endurgera loftpurkkun í loftræsti samstæðu

Utanhúss

- Viðgerð á gluggakerfi vegna leka, aðallega á suðurhlið.
- Endurnýja gler í nokkrum gluggakerfum.
- Setja sauna á útisvæði.
- Yfirfara lýsingu á bílastæði. Komið 30%
- Byggja vindbrjót við aðalinngang.
- Ýmiskonar lóðavinna, hellulögn, gróðursetning o.fl..
- Breyta tréverki á gafli yfir dæluhúsi til að hindra aðgengi upp á þak.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2023	2024	2025
17.0000.000	15.000.000	16.000.000

Framkvæmdir 2022

Á árinu 2022 var varið um **26. m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Skipt um mótorkoka. Lofræsti kerfi lagfært
- Vinna við kaldan pott.
- Nýtt klórkerfi skv kröfu heilbrigðiseftirlits
- Endur flísalagt í laugarkeri.
- Endurmálum innanhúss.
- Forhönnun á hljóðísogskerfi.
- Hönnuð leed lýsing yfir barnalaug Hafist handa við að leed væða utanhúss lýsingu
- Ný loftræsti inntök, vegna lekavandamála
- Brunapétta húsið og koma því í rétt form miðað við eldvarnarteikningar
- Klára eldvarnarúttektir, lokaúttektir.

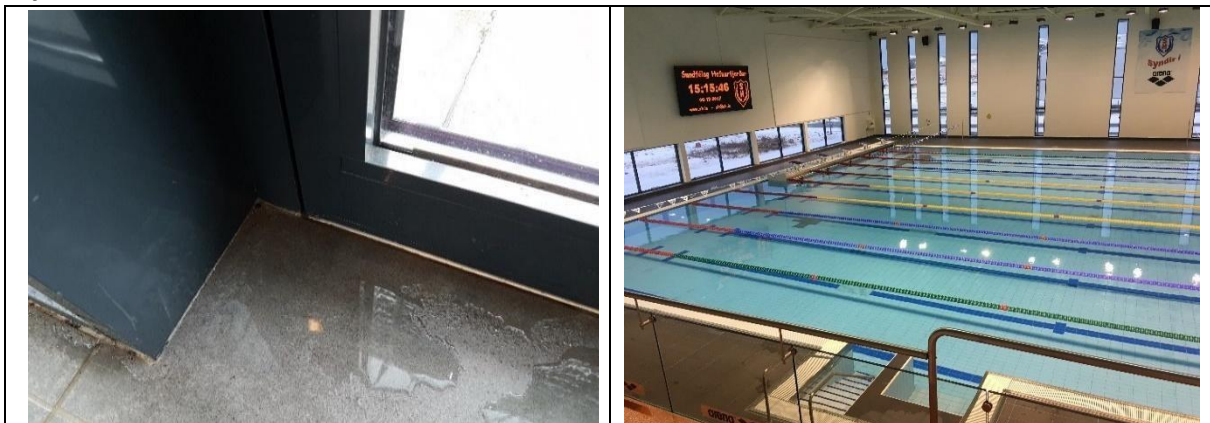
Framkvæmdir 2023

Á árinu 2023 er áætlað að verja um **17,0 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og í fjárfestingarframkvæmdir **samtals 55. m.kr** þar af 5 m.kr í hönnun útsvæðis, 10 m.kr í flísar í laugarkerjum og 40 m.kr í nýjan tímatökubúnað.

Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Setja upp hljóðísogsplötur yfir barnasvæði í laugarsal.
- Halda áfram að endurnýja flísar í botni keppnislaugar.
- Ljúka að leed-væða utanhúss lýsingu
- Lagfæra loftræstikerfi, koma upp rakaskilju.
- Áframhald á lagfæringu flísa í laugarkeri og pottum.
- Hefja endurnýjun á lýsingu innanhúss, markmið að ná niður rekstrarkostnaði
- Viðgerð á gluggakerfi vegna leka.
- Endurnýja gler í nokkrum gluggakerfum.
- Hefðbundin endurmálun.
- Reykútsogsblásari úr stigagangi.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Myndir. Yfirfara þarf gluggakerfi vegna leka. Endurnýja lýsingu í sundlaugarsal.

Íþróttahús við Strandgötu



Heildarviðhaldskostnaður	44 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-21001
Heimilisfang	Strandgata 53
Fasteignamat	742.900.000 kr.
Byggingarár	1960
Flatarmál	1913,5 m ²
Tegund húsnæðis	Íþróttahús og félagsheimili

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Íþróttahús strandgötu er hús með mikla sögu. Undanfarin ár hefur verið lagt kapp á að lagfæra húsið að utan. Skift hefur verið um gler og glugga steinn lagfærður að mestu og endursteinað. Má segja að einungis einfaldar utanhúss framkvæmdir séu eftir, þá helst málun á þaki, og steinun súlum að Suðurgötu. Innanhúss þarf hins vegar að vinni markvisst. Þar hefur verið farið af stað með framtíðar skipulag, unnið af Bjarna Snæbirnssyni arkitekt. Stefnan er að koma upp góðu aðgengi fyrir alla, koma fyrir sérklefa og bæta afgreiðslu Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um **42 milljónir króna**

Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Bjarni Snæbjörnsson arkitekt hússins, vinni framtíðarplan
- Ferlimál , annarsvegar lyfta og hins vegar sérklefi
- Nýr hurðarfrontur
- Endurnýja gólfefni á stiga og forsal 2. hæðar.
- Allsherjar endurbætur á tveimur salernum á 2. hæð.
- Allsherjar endurbætur á búnings- og baðklefum.
- Útbúa nýtt móttökurými á 1. hæð.
- Endurmála íþróttasal.
- Pússa og lakka gólf í íþróttasal.
- Pússa og lakka áhorfendabekki í íþróttasal.
- Endurnýja lýsingu í íþróttasal, skipta út fyrir led.

Utanhúss

- Mála þakklæðningu yfir íþróttasal sem og skipta út ryðguðum festingum.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2023	2024	2025
12.000.000	15.000.000	15.000.000

Framkvæmdir 2022

Á árinu 2022 var varið um **19m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni. En stærstur hluti þess var utanhúss framkvæmd frá 2021. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Múrvíðgerðir utanhúss. Endursteinging og almennar víðgerðir.
- Endurnýjun glugga á íþróttasal.
- Allt tréverk endurmálað.
- Víðgerðir á eldvarnarhurðum.
- Endurmálun innanhúss.
- Ein snirting lagfærð

Framkvæmdir 2023

Á árinu 2023 er áætlað að verja um **12 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og **35 m.kr.** í fjárfestingarframkvæmdir vegna endurnýjunnar innahúss. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Útbúa nýtt móttökurými á 1. hæð.
- Ljúka við að breyta starfsmannaaðstöðu í salerni fyrir fatlaða.
- Hefja almenna standsetningu framhúss, aðgengi fyrir alla.
- Hefja standsetningu búningaáðstöðu.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



. Mála þarf þakklæðningu og skipta út ryðguðum festingum.

Íþróttamiðstöðin Ásvellir



Heildarviðhaldskostnaður	47 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-21003
Heimilisfang	Ásvellir 1
Fasteignamat	2.017.440.000 kr.
Byggingarár	1992 og 2017
Flatarmál	5043,6 m ²
Tegund húsnæðis	Íþróttahús

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Hafnarfjarðarbær er eigandi af byggingum á lóðinni fyrir utan félagsheimili, sem er í eigu knattspyrnufélags Hauka. Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um **49 milljónir króna**.

Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Endurnýja lýsingu í íþróttasal, skipta yfir í led.
- Endurmála veggj víða um húsið.
- Lakka gólf í Ólafssal á 3ja ára fresti.
- Pússa og lakka parket í íþróttasal nr. 1.
- Hanna öðruvísi kerfloft, sérstaklega á klefum sem nýttir eru í leikfimi.

Utanhúss

- Hefja að Leed væða ljósastaura á plani.
- Setja upp girðingu til að loka af vallarsvæði.
- Gera göngustíg fyrir almenning frá svæðinu inn á stígakerfi bæjarins.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2023	2024	2025
13.000.000	17.000.000	17.000.000

Framkvæmdir 2022

Á árinu 2022 var varið um **5 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

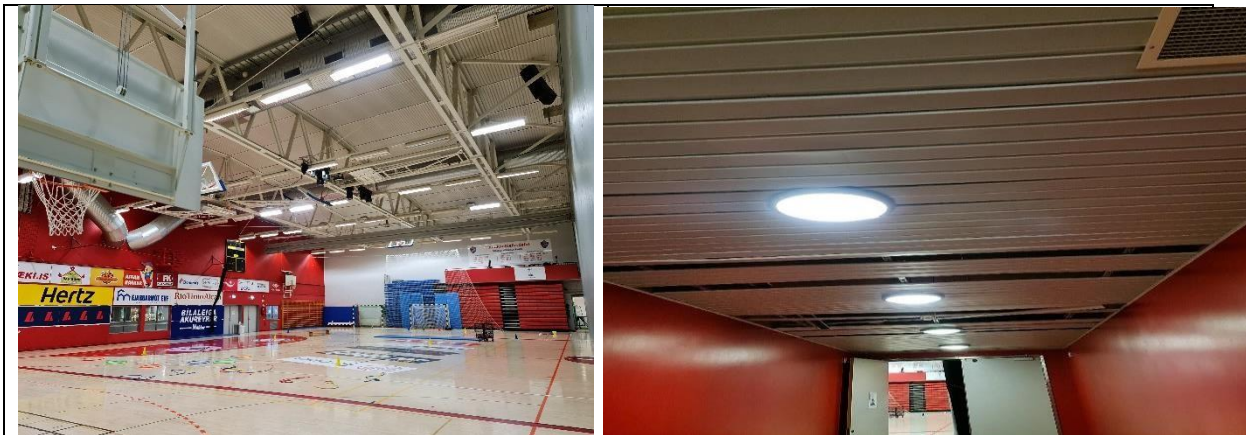
- Tengja eftirhitara við loftræstikerfi.
- Lekaviðgerðir, neysluvatnslagnir að gefa sig
- Almennar lekaviðgerðir, frá þaki.
- epoxy á klefa
- Vinna við brunakerfi og neyðarlýsingu.
- Skipt út lýsingu á gerfigrasvelli
- Skip um gerfigras.

Framkvæmdir 2023

Á árinu 2023 er áætlað að verja um **13 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og **33 m.kr m.kr.** í fjárfestingarframkvæmdir, fyrir utan nýtt knattþús. Þar af er ætlaðar 18. m.kr í led væðingu, 10m.kr frágang við nýjan grasvöll og 5 í að uppfæra loftræstingar. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

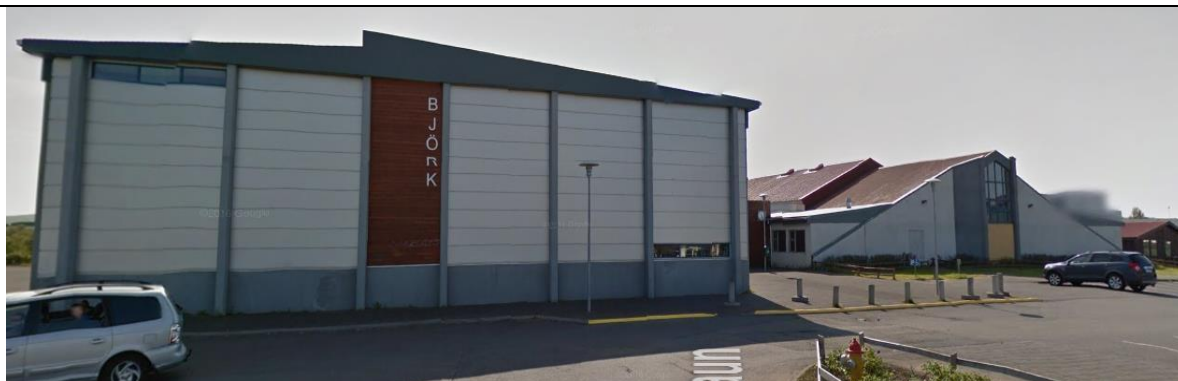
- Endurmála vegg.
- Setja upp leed lýsingu í íþróttasali.
- Endurnýja loftaefni í búningsklefum og á göngum.
- Setja upp girðingu til að loka af vallarsvæði.
- Gera göngustíg fyrir almenning frá svæðinu inn á stígakerfi bæjarins.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Myndir. Endurnýja þarf lýsingu í íþróttasal nr. 1, skipta yfir í led.

Íþróttamiðstöðin Björk



Heildarviðhaldskostnaður	43,5 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-21004
Heimilisfang	Haukakraun 1
Fasteignamat	829.250.000 kr.
Byggingarár	1954 og 2002
Flatarmál	3273 m ²
Tegund húsnæðis	Íþróttahús

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um **41,8 milljónir króna**. Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Endurnýjun á lýsingu í Bjarkarsal og Andrasal, skipta yfir í led.
- Skipta um kerfisloft í milli gangi
- Viðgerð á heitum potti.
- Pússa og lakka gólf í Andrasal sem og gólf í sal nr. 6.
- Klára að laga leka, en það er langt komið.
- Endurnýja utanhúss lýsingu.

Utanhúss

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2023	2024	2025
13.800.000	13.000.000	15.000.000

Framkvæmdir 2022

Á árinu 2022 var varið um **18 m.kr.** í viðgerðir og almennar viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Farið var í framkvæmdir sem tryggja eiga lengra líf barkar-eininganna og allt tréverk að utan var málað en það var farið að láta verulega á sjá. Húsið er komið í þokkalegt stand utanhúss.

Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Þök yleining og járn máluð með 3 umferðum af epoxy
- Allt tréverk úti endurgert og endurmálað
- Gert við þakleka á Andrasal
- Minniháttar lagfæringar á öryggiskerfum
- Þrifamálað í anddyri innanhúss.
- Áframhaldandi lekaleit.

Framkvæmdir 2023

Á árinu 2023 er áætlað að verja um **13,8 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Í fjárfestingarfjárveitingu eru 5.m.kr í að endurnýja lýsingu í stóru Björk. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi viðhaldsverkefni:

- Gera við lof og ganga betur frá eftir leka.
- Skoða viðgerðarmöguleika á heitum pott.
- Hefja vinnu við breytingu á lýsingu.
- Málun innanhúss.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Myndir. Í Andrasal þarf að þússa og lakka parket, sem og parket víða.



Myndir. Endurnýja þarf lýsingu í Bjarkarsal sem og Andrasal, skipta yfir í led. Heitur pottur þarfnast viðgerðar.

Íþróttamiðstöðin Kaplakriki



Heildarviðhaldskostnaður	47 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-21002
Heimilisfang	Kaplakriki
Fasteignamat	2.101.975.000 kr.
Byggingarár	1987-2019
Flatarmál	15.156,7 m ²
Tegund húsnæðis	Íþróttahús

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um **50 milljónir króna**. Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Endurnýja áhorfendabekki í parketsal.
- Endurnýja lýsingu í Risa og parketsal, skipta yfir í led lýsingu.
- Endurnýja búningsklefa og geymslur á 1. hæð frá grunni.
- Fráveitulagnir frá eldri hluta.

Utanhúss

- Endurnýja rennur og niðurföll á parketsal.
- Gera við steypa fleti á parketsal og endurmála.
- Girða af göngustíg meðfram frjálsíþróttahúsi.
- Malbikun stíga sem er hluti af stígakerfi bæjarins en innan lóðar.
- Þetta með gluggum í tengibyggingu.
- Ganga frá loftum eftir lekaviðgerðir.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2023	2024	2025
15.000.000	17.000.000	18.000.000

Framkvæmdir 2022

Á árinu 2022 var varið um **5 m.kr.** í viðgerðir og almennar viðhaldsframkvæmdir á eigninni, þar af voru 10 m.kr. frá árinu áður. Farið var í kostnaðarsamar framkvæmdir vegna lekavandamála í þökum. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Viðgerðir á þaki tengibyggingar vegna lekavandamála.
- Viðgerðir á þaki yfir anddyri vestan megin vegna lekavandamála.
- Viðgerð á þaki parketsalar
- Nýir ljóskastarar á útisvæði.
- Gerfigras
- Tenging við göngustíganet bæjarins
- Parketsalur slípaður og lagfærður

Framkvæmdir 2023

Á árinu 2023 er áætlað að verja um **15 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og **33 m.kr.** í fjárfestingarframkvæmdir auk Hybridvallar þ.e. 15 m.kr í malbiknar á stígum og tengingum svæðisins og 18. M.kr í að endurnýja / endurbæta lýsingar

Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Endurnýja rennur og niðurföll á parketsal.
- Gera við steypa fleti á parketsal og endurmála.
- Breyta lögnum frá eldri búningsklefum.
- Lagfæra lóð sunnan og vestan parketsalar.
- Breyta fráveitulögnum.
- Lagfæra gluggafrágang milli byggingar.
- Frágangur eftir lekaviðgerðir

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Myndir. Laga þarf vegna rakaskemmda. Slípa og lakka þarf parket og endurnýja áhorfendabekki.



Myndir. Á parketsal þarf að endurnýja rennur og niðurföll, gera við steypa fleti og endurmála. Koma þarf upp varanlegri girðingu við göngustíg meðfram frjálsíþróttahúsi.

Suðurbæjarlaug



Heildarviðhaldskostnaður	41 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-22001
Heimilisfang	Hringbraut 77
Fasteignamat	550.400.000 kr.
Byggingarár	1989
Flatarmál	2546,6 m ²
Tegund húsnæðis	Sundlaug

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Verið er að vinna að breytingum á Suðurbæjarlaug skv teikningum Jóns Þórs arkitekts. Bæði er verið að breyta útisvæði svo og búningaþstöðu inni. Verkið var boðið út í sumar en engin tilboð bárust. Samið var við HH trésmíði, Stjóra, Gaflara, og Kára pípara um sína verkþætti. Einnig er áframhaldandi vinna við þakvirki og loftræstingu. Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um **45 milljónir króna**.

Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Endurnýja loftræstingu fyrir innilaug.
- Endurnýja lýsingu, skipta út fyrir led.
- Gera nuddherbergi að lokuðum rýmum.
- Halda áfram að endurnýja stýribúnað, lagnir í tækjasal og snjóbræðslu lagnir.
- Halda áfram að yfirfara flísar í baðklefum karla og kvenna.
- Setja neyðarútgang úr kjallara.
- Komu upp varmaendurvinnslu við aðal loftræstingu.

Utanhúss

- Endurmála.
- Helluleggja við bílastæði og fjarlægja aspir.
- Setja þarf ljósapolla á göngustíg við bílastæði.
- Ný rennibraut.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2023	2024	2025
15.000.000	15.000.000	15.000.000

Framkvæmdir 2021

Á árinu 2021 var varið um **5 m.kr.** í viðgerðir og almennt viðhald á eigninni, þar af voru um 5 m.kr. frá árinu á undan. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Endurnýja íhluti fyrir loftræsikerfi. Breyta kerfum og ná í varmaendurvinnslu.
- Endurmálun innanhúss.
- Endurmálun utanhúss.
- Viðgerðir á flísum.
- Nýjar öryggismyndavélar.
- Endurnýjuð gólfefni í líkamsrækt

Framkvæmdir 2023

Á árinu 2023 er áætlað að verja um **15 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og **135 m.kr** í fjárfestingarframkvæmdir. Þar af 125 m.kr í áframhaldandi vinnu við endurgerð skv. Teikningum Úti og Inni og 10 m.kr. í viðhald á flísum í laug. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Endurnýja loftræsingu fyrir innilaug.
- Loftræstinagr.
- Standsetning.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Myndir. Lakka þarf gólf í tæknirými. Endurnýja þarf gólfefni í tækjasal.



Myndir. Endurnýja þarf flisar í kringum útisundlaug. Setja þarf ljósapolla á göngustíg við bílasæði.

Sundhöllin



Heildarviðhaldskostnaður	46 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-22002
Heimilisfang	Herjólfsgata 10B
Fasteignamat	203.960.000 kr.
Byggingarár	1938 og 1950
Flatarmál	863,7 m ²
Tegund húsnæðis	Sundlaug

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um **49 milljónir króna**. Húsið var teiknað á dögum Guðjóns Samúelssona af skrifstofu, Húsameistara ríkissins, þó hann sé ekki skrifaður fyrir neinum teikningum af því. Hafist hefur verið handa að gera framtíðar áætlun um heildar viðhald hússins. Voru VA arkitektar valdir til verksins. Hugmyndin er að eiga vinnuþlan sem miðar að uppgerð hússins á næstu árum. Bæði þarf að nálgast þessa framkvæmd af varúð og góðri tilfinningu fyrir anda hússins. Svo og ná betur utan um útisvæðið. Fjárfestingarframlag er 40. m.kr í uppbyggingu laugarinnar á 80 ára afmæli hennar.

Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Setja upp brunaviðvörðunarkerfi og neyðarlýsingu.
- Koma upp fjölnotaklefa og útbúa aðgengi fyrir alla.
- Endurnýja innréttingu í afgreiðslu.
- Endurnýja fataskápa í karla og kvennaklefa, alls um 44.
- Endurnýja gólfefni í karla- og kvennaklefa.
- Endurnýja flísar í sturtuklefum karla og kvenna.
- Endurnýja lagnir í sturtuklefum karla og kvenna sem og blöndunartæki.
- Endurnýja þarf loftræsti kerfi og endurskoða hreysibúnaði við potta.

Utanhúss

- Endurhugsa aðkomu sjósundsfólks
- Mála tréverk utanhúss
- Skipta um opnan leg fög
- Endurhanna útisvæði, breyta hæð, girðingum
- Koma upp eimbaði og útisturtu

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2023	2024	2025
19.000.000	15.000.000	15.000.000

Framkvæmdir 2022

Á árinu 2022 var varið um **8,5 m.kr.** í viðgerðir og almennt viðhald á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Skip var um járn yfir kvennaklefa.
- Settur nýr útsogsblásari Settar voru rafdrifnar gluggaopnanir.

Nýtt klórkerfi var sett upp. Hafist var handa við hönnun.

Framkvæmdir 2023

Á árinu 2023 er áætlað að verja um **18 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og **40 m.kr.** í fjárfestingarframkvæmdir til endurbóta á húsinu. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

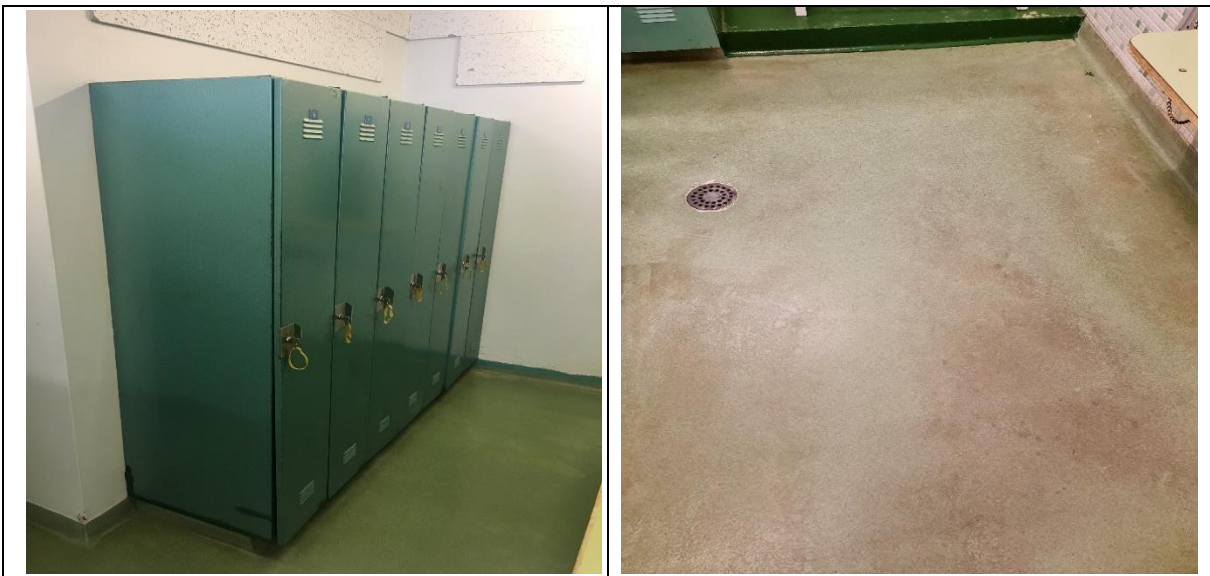
- Hefja vinnu innanhúss, klefar og sturtur
- Endurnýja skápa í kvennaklefa
- Koma upp aðgengi fyrir alla.
- Bæta vinnuaðstöðu.
- Koma upp sérklefa, aðstöðu f. hreifihamlaða.
- Ganga betur frá sorpmálum

Myndir af viðhaldsverkefnum:

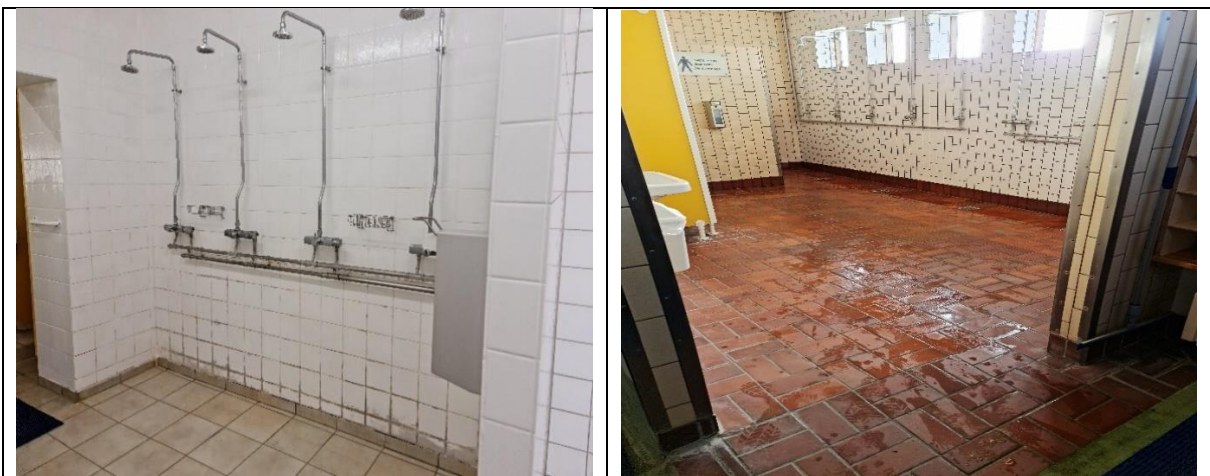

Myndir. Fara þarf í múr- og sprunguviðgerðir á norður- og austurhlið sem og endurmála fletina.



Myndir. Endurnýja þarf þakklæðningu norðanmegin. Skjólveggur við pottasvæði er illa farinn.



Myndir. Endurnýja fataskápa í baðklefa karla og kvenna. Endurnýja þarf gólfefni í karlaklefa.



Myndir. Gera þarf endurbætur á flísum í sturtum karla og kvenna.