

HAFNARFJARÐARBÆR

Íþróttamannvirki

Viðhald fasteigna
Ársskýrsla 2021

Hafnarfjörður **15.12.2021**

EFNISYFIRLIT

INNGANGUR	3
Ásvallalaug	5
Íþróttahús við Strandgötu	7
Íþróttamiðstöðin Ásvellir	10
Íþróttamiðstöðin Björk	13
Íþróttamiðstöðin Kaplakriki	16
Suðurbæjarlaug	18
Sundhöllin	20

INNGANGUR

Skýrslan var unnin veturinn 2021 og er samantekt (stöðumat) yfir viðhaldspörf íþróttamannvirkja Hafnarfjarðarbæjar. Í stöðumatinu er ekki reiknað með verðlags- eða vísitölubreytingum fyrir komandi ár. Einnig er ekki gert ráð fyrir ófyrirséðum kostnaði vegna aukinna skemmda á eignum sem verða til vegna frekari 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 2021 var viðhaldsfé áætlað samtals um **466 milljónir króna** fyrir öll mannvirki. Af þessum fjármunum voru áætlaðar um **109,4 milljónir króna** til viðhalds íþróttamannvirkja (23,5% alls fjármagns).

Á árinu 2021 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. 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.

Uppsöfnuð fjárfestingarpörf til að sinna viðhaldsverkefnum og endurbótum á eignum bæjarins er mikil. Megin ástæðan fyrir fjárpörfinni 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, utanhússklæðningar 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.

Fjárpörfin í viðhaldsverkefni og endurbætur fyrir íþróttamannvirki næstu 3 ár, er metin um **313 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 raunpörf á fjármagni í viðhald á ári fyrir eignasafnið. Fjárhagsáætlanir síðastliðinna ára, að frádreginni raunpörf auk vísitölu, sýnir heildarskortinn á fjármagni í viðhald. Í þeim tölunum er ekki tekið tillit til nýrra eigna sem hafa komið inn síðastliðin ár s.s.

- 2014 bættist við Kaplakriki.
- 2016 bættist við Leikskólinn Bjarkarvellir.
- 2017 bættist við St. Jósefsspítali.
- 2017 bættist við Suðurgata 14 (Skattstofan).
- 2017 bættist við Keilir.
- 2018 bættist við Gúttó.
- 2018 bættist við Jólaborpið.

- 2018 bættist við Skarðshlíðarskóli.
- 2019 bættist við Sólvangur gamli.
- 2019 bættist við Sólvangur nýi.
- 2019 bættist við Akstursíþróttafélag Hafnarfjarðar.
- 2019 bættist við Hnefaleikafélag Hafnarfjarðar.
- 2019 bættist við Bogfímifélagið.
- 2020 bættist við Sveinssafn Krísvík.
- 2020 bættist við Arnarhraun 50.
- 2021 bættist við Tækniskólinn við Flatahraun 14.
- 2021 bættist við Lyngbarð 2.
- 2021 bættist við Öldugata 45.

Árið 2020 voru eignirnar **Hrauntunga 5 og Riddarinn seld**.

Ákveðið var að vinna út frá þeirri forsendu að það fáiist um **466 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%	139.716.000
Leikskólar	20%	93.144.000
Íþróttamannvirki	20%	93.144.000
Aðrar eignir	15%	69.858.000
Ófyrirséð	15%	69.858.000
Samtals	100%	465.720.000

Eins og taflan sýnir er gert ráð fyrir 20% fjármagnsins í viðhaldsframkvæmdir og endurbætur fyrir íþróttamannvirki eða alls um **93 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 2022	
Ásvallalaug	13.500.000
Íþróttahús við Strandgötu	13.000.000
Íþróttamiðstöðin Ásvellir	13.000.000
Íþróttamiðstöðin Björk	17.500.000
Íþróttamiðstöðin Kaplakriki	13.000.000
Suðurbæjarlaug	11.000.000
Sundhöllin	12.000.000
Samtals kr.	93.000.000

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 **44,5 milljónir króna**. 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 flísar í botni keppnislaugar.
- Endurmálun veggja og gólfa.
- Koma í veg fyrir leka með loftstokki í turni.
- 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.

Utanhúss

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

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2022	2023	2024
13.500.000	15.000.000	16.000.000

Framkvæmdir 2021

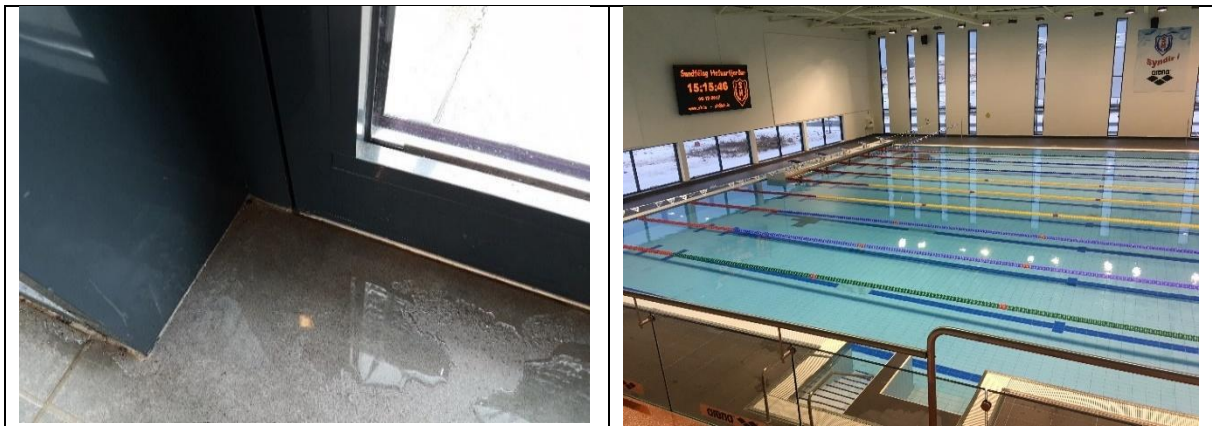
Á árinu 2021 var varið um **14,4 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Uppsetning á bruna- og myndavélakerfi.
- Skipt um mótorkoka.
- Vinna við kaldan pott.
- Nýtt kerfisloft að hluta inn í sundlaugarsal.
- Flísaviðgerðir innanhúss.
- Endurmálum innanhúss.
- Framkvæmdar hljóðmælingar.
- Vinna í loftræsisamstæðu vegna leka inn í bygginguna.

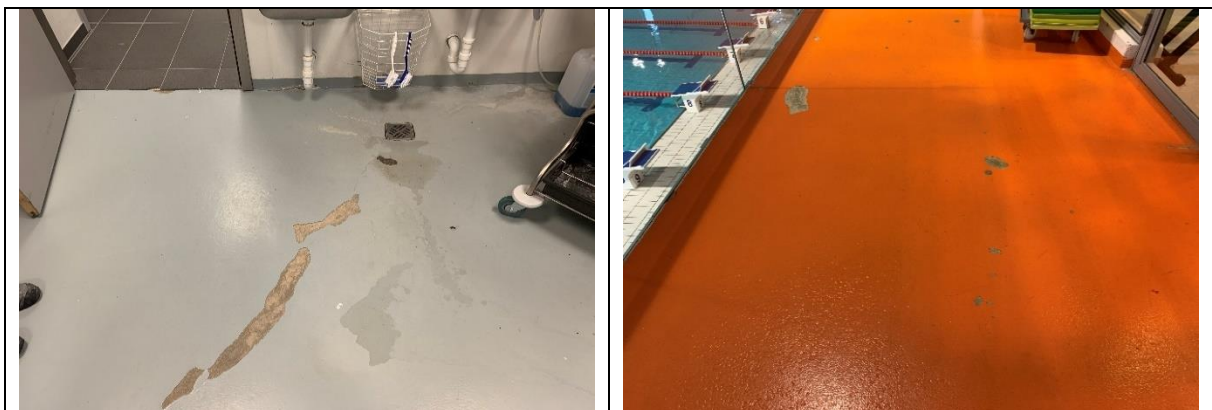
Framkvæmdir 2022

Á árinu 2022 er áætlað að verja um **13,5 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og **5 m.kr.** í fjárfestingarframkvæmdir. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Setja upp hljóðisogsplötur yfir barnasvæði í laugarsal.
- Halda áfram að endurnýja flísar í botni keppnislaugar.
- Koma í veg fyrir leka með loftstokki í turni.
- Viðgerð á gluggakerfi vegna leka.
- Endurnýja gler í nokkrum gluggakerfum.

Myndir af viðhaldsverkefnum:

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



Myndir. Endurmála þarf gólf víða um bygginguna.

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

Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um **44 milljónir króna**. Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- 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.
- Breyta starfsmannaaðstöðu í salerni fyrir fatlaða.
- Endurmála íþróttasal.
- Pússa og lakka gólf í íþróttasal.
- Pússa og lakka áhorfendabekki í íþróttasal.
- Endurnýja lýsingu í íþróttasal, skipta út fyrir led.

Utanhúss

- Endurnýja gler í gluggum íþróttasals.
- Múrviðgerðir og endurnýja steiningu á austur- og suðurhlíð.
- Mála þakklæðningu yfir íþróttasal sem og skipta út ryðguðum festingum.
- Viðgerð á þakkanti rennum og niðurföllum.
- Útbúa læst ruslatunnugerði við íþróttasalinn austanmegin.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2022	2023	2024
13.000.000	15.000.000	16.000.000

Framkvæmdir 2021

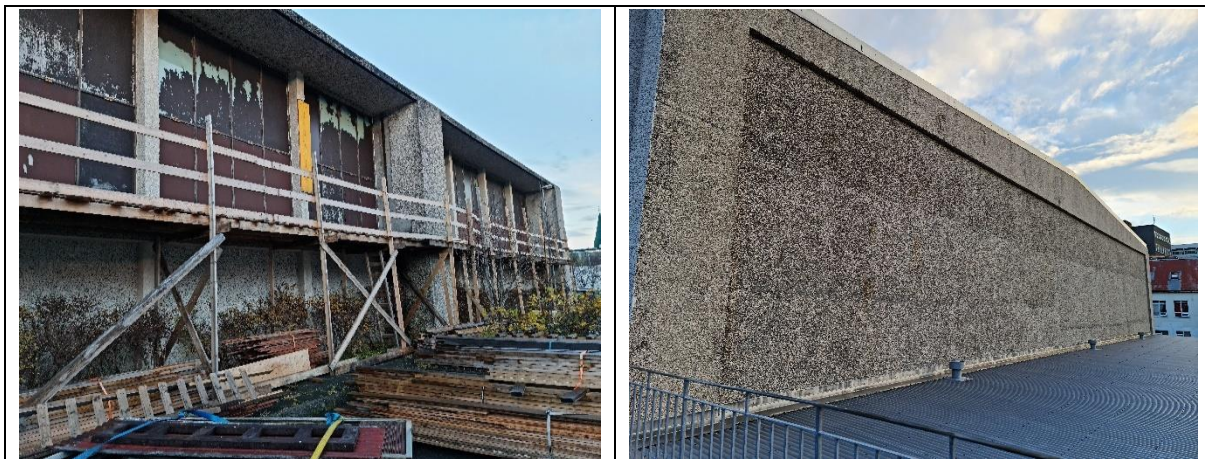
Á árinu 2021 var varið um **23,4 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Múrviðgerðir utanhúss.
- Vinna við endurnýjun glugga.
- Viðgerðir á eldvarnarhurðum.
- Endurmálun innanhúss.

Framkvæmdir 2022

Á árinu 2022 er áætlað að verja um **13 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og **20 m.kr.** í fjárfestingarframkvæmdir. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

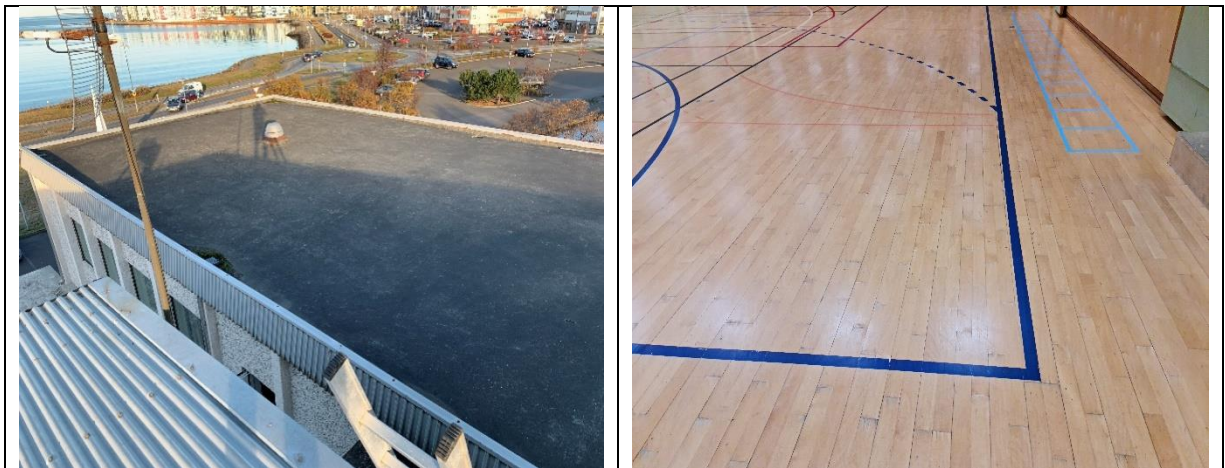
- Útbúa nýtt móttökurými á 1. hæð.
- Breyta starfsmannaaðstöðu í salerni fyrir fatlaða.
- Halda áfram að endurnýja gler í gluggum íþróttasals.
- Múrviðgerðir og endurnýja steiningu á austur- og suðurhlið.
- Útbúa læst ruslatunnugerði við íþróttasalinn austanmegin.

Myndir af viðhaldsverkefnum:

Myndir. Fara þarf í múrviðgerðir og endurnýja steiningu á austur- og suðurhlið.



Myndir. Halda þarf áfram að endurnýja glugga hússins. Mála þarf þakklæðningu og skipta út ryðguðum festingum.



Myndir. Setja þarf pappa á þak yfir samkomusal. Parket í íþróttasal þarf að slípa og lakka.



Myndir. Fara þarf í allsherjar endurbætur á salernum á 2. hæð sem og búnings- og baðklefum.

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 **47 milljónir króna**. Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Endurnýja lýsingu í íþróttasal, skipta yfir í led.
- Endurmála vegg víða um húsið.
- Skipta út ónýtum hurðum í búningsklefum.
- Lakka gólf í Ólafssal á 3ja ára fresti.
- Pússa og lakka parket í íþróttasal nr. 1.
- Endurnýja loftaefni í búningsklefum og á göngum.
- Endurnýja epoxy gólf í búningsklefum á 1. og 2. hæð og gera við sprungur vegna lakavandamála.

Utanhúss

- Endurnýja ljóskastara við knattspyrnuvöll, skipta yfir í led.
- Endurnýja gervigras á aðalkeppnisvelli.
- Setja upp girðingu til að loka af vallarsvæði.
- Gera göngustíg fyrir almenning frá svæðinu inn á stígakerfi bæjarins.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2022	2023	2024
13.000.000	17.000.000	17.000.000

Framkvæmdir 2021

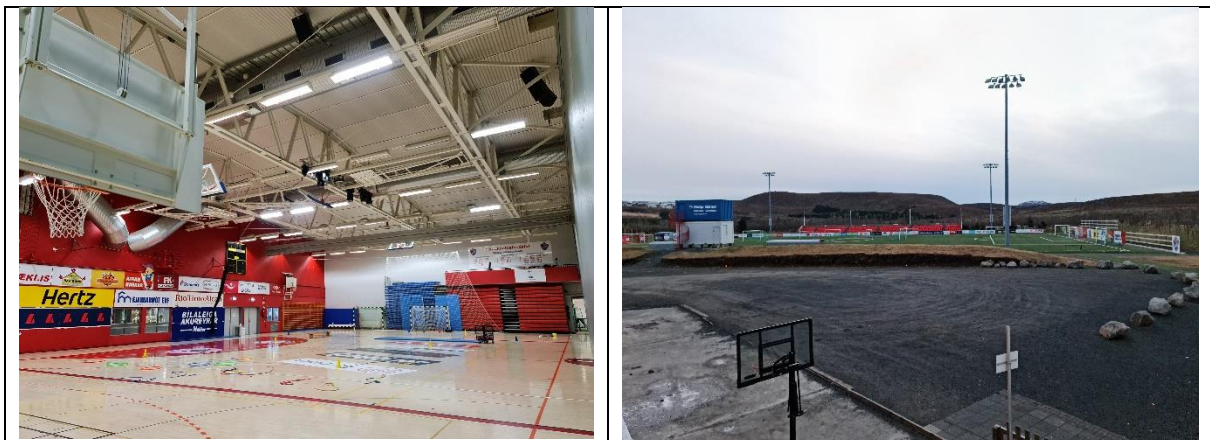
Á árinu 2021 var varið um **12 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Vinna við vatnshalla á þaki í inngarði.
- Endurnýja rennihurð.
- Endurnýja íhluti fyrir loftræsisamstæðu.
- Lagnavinna í dæluhúsi.
- Vinna við brunakerfi og neyðarlýsingu.

Framkvæmdir 2022

Á árinu 2022 er áætlað að verja um **13 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og **105 m.kr.** í fjárfestingarframkvæmdir. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Endurmála vegg.
- Skipta út ónýtum hurðum í búningsklefum.
- Endurnýja loftaefni í búningsklefum og á göngum.
- Endurnýja epoxy gólf í búningsklefum á 1. og 2. hæð og gera við sprungur vegna lakavandamála.
- Endurnýja ljóskastara við knattspyrnuvöll, skipta yfir í led.
- Endurnýja gervigras á aðalkeppnisvelli.
- 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. Endurnýja þarf ljóskastara við knattspyrnuvöll, skipta yfir í led. Einnig þarf að girða af vallarsvæðið.

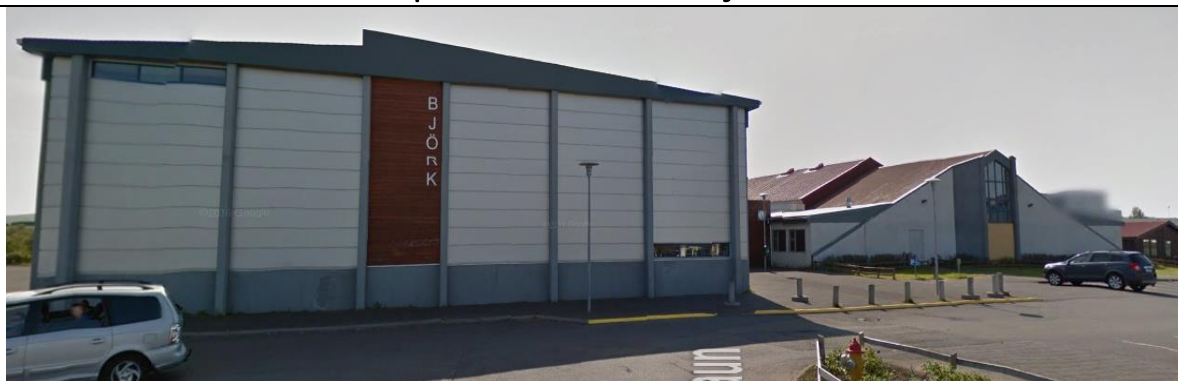


Myndir. Pússa og lakka parket í íþróttasal nr. 1. Í búningsklefum þarf að endurnýja gólfefni.



Myndir. Endurnýja þarf álstrimlaloft í búningsklefum og á göngum. Endurnýja þarf ónýtar hurðir í búningsklefum.

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 **43,5 milljónir króna**.

Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Endurnýja lýsingu í Bjarkarsal og Andrasal, skipta yfir í led.
- Gera við leka við þakglugga á gangi við búningssklefa.
- Gera við leka við glugga í skrifstofurými.
- Viðgerð á heitum potti.
- Pússa og lakka gólf í Andrasal sem og gólf í sal nr. 6.

Utanhúss

- Endurnýja yleiningar á þaki yfir Andrasal.
- Endurnýja þakklæðningu yfir sal nr. 3.
- Endurmála þarf glugga og hurðir á suður- og austurhlíð utanhúss.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2022	2023	2024
17.500.000	13.000.000	13.000.000

Framkvæmdir 2021

Á árinu 2021 var varið um **50,7 m.kr.** í viðgerðir og almennar viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Farið var í kostnaðarsamar framkvæmdir vegna raka- og myglumála sem upp kom í útvegg Andrasalar. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Umfangsmiklar viðgerðir á útvegg vegna rakavandamála í Andrasal.
- Endurmála Andrasal.
- Uppsetning á hljóðísogsplötum í Andrasal.
- Uppsetning á neyðarlýsingu og myndavélakerfi.
- Endurnýja íhluti fyrir loftræsisamstæðu.

Framkvæmdir 2022

Á árinu 2022 er áætlað að verja um **17,5 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi viðhaldsverkefni:

- Gera við leka við þakglugga á gangi við búningsklefa.
- Gera við leka við glugga í skrifstofurými.
- Endurnýja yleiningar á þaki yfir Andrasal.

Myndir af viðhaldsverkefnum:

Myndir. Lekavandamál á tveimur stöðum sem þarf að koma í veg fyrir.



Myndir. Í Andrasal þarf að pússa og lakka parket, sem og parket í sal nr. 6.



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



Myndir. Endurnýja þarf yleiningarþak yfir Andrasal. Endurnýja þarf bárujárnsþak yfir sal nr. 3.



Myndir. Endurmála þarf glugga og hurðir á suður- og austurhlið. Endurnýja þarf timburverkað hluta vegna fúa.

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

Viðhaldsþörf fasteignar næstu ár

Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um **47 milljónir króna**. Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Endurnýja gervigras í Risa.
- Slípa og lakka gólf í parketsal.
- Endurnýja áhorfendabekki í parketsal.
- Viðgerðir á nokkrum stöðum vegna rakaskemmda.
- Klára viðgerðir á tengibyggingu vegna lekavandamála.
- Endurnýja lýsingu í Risa og parketsal, skipta yfir í led lýsingu.
- Endurnýja búningsklefa og geymslur á 1. hæð frá grunni.

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.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2022	2023	2024
13.000.000	17.000.000	17.000.000

Framkvæmdir 2021

Á árinu 2021 var varið um **55,8 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.
- Endurnýja flóttahurðir.
- Nýir ljóskastarar á útisvæði.

Framkvæmdir 2022

Á árinu 2022 er áætlað að verja um **13 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og **51 m.kr.** í fjárfestingarframkvæmdir. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Endurnýja gervigras í Risa.
- Slípa og lakka gólf í parketsal.
- Viðgerðir á nokkrum stöðum vegna rakaskemmda.
- Klára viðgerðir á tengibyggingu vegna lekavandamála.
- 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.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



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



Myndir. Setja þarf upp nýja loftaklæðningu vegna viðgerða á þaki tengibyggingar. Endurnýja þarf búningsklefa og geymslur á 1. hæð frá grunni.



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

Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um **41 milljónir króna**.

Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Endurnýja loftræsingu fyrir innilaug.
- Endurnýja lýsingu, skipta út fyrir led.
- Endurnýja gólfdukk í líkamsrækt.
- Lakka gólf í tækjasal.
- Gera nuddherbergi að lokuðum rýmum.
- Tengja klórstöðvar við húskerfi.
- Endurnýja forhitara fyrir rennibraut.
- Halda áfram að endurnýja stýribúnað, lagnir í tækjasal og snjóbræðslulagnir.
- Halda áfram að yfirfara flísar í baðklefum karla og kvenna.
- Setja neyðarútgang úr kjallara.

Utanhúss

- Endurmála.
- Endurnýja flísar umhverfis sundlaugina.
- Viðgerðir á laugarkerum vegna lekavandamála.
- Helluleggja við bílastæði og fjarlægja aspir.
- Setja þarf ljósapolla á göngustíg við bílastæði.
- Aðskilja þarf gufuklefa á útisvæði við húsið vegna rakavandamála.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2022	2023	2024
11.000.000	15.000.000	15.000.000

Framkvæmdir 2021

Á árinu 2021 var varið um **31,7 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.
- Endurmálun innanhúss.
- Endurmálun utanhúss.
- Viðgerðir á flísum.
- Endurnýja gufuklefa karla og kvenna.
- Nýjar öryggismyndavélar.

Framkvæmdir 2022

Á árinu 2022 er áætlað að verja um **11 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og **5 m.kr.** í fjárfestingarframkvæmdir. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Endurnýja loftræslu fyrir innlaug.
- Endurnýja gólfdukk í líkamsrækt.
- Lakka gólf í tækjasal.
- Endurnýja flísar umhverfis sundlaugina.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



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



Myndir. Endurnýja þarf flísar 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 **46 milljónir króna**.

Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Setja upp brunaviðvörðunarkerfi og neyðarlýsingu.
- Endurmála steypa vegg.
- Endurnýja veggofna.
- Endurnýja innréttingu í afgreiðslu.
- Endurnýja hljóðísogsplötur í sundlaugarsal.
- Endurnýja fataskápa í karla og kvennaklefa, alls um 44.
- Endurnýja gólfefni í karlaklefa.
- Endurnýja flísar í sturtuklefum karla og kvenna.
- Endurnýja lagnir í sturtuklefum karla og kvenna sem og blöndunartæki.

Utanhúss

- Gera við steypa fleti á norður- og austurhlið.
- Endurmála steypa viðgerða fleti á norður- og austurhlið.
- Endurnýja þakklæðningu yfir kvennaklefa og laga þakkant.
- Endurnýja þakblásara yfir kvennaklefa.
- Smíða nýtt ruslatunnuskýli.
- Endurnýja lagnir í jörð sem liggja að heitum pottum vegna leka.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2022	2023	2024
12.000.000	17.000.000	17.000.000

Framkvæmdir 2021

Á árinu 2021 var varið um **10,7 m.kr.** í viðgerðir og almennt viðhald á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Sprungu- múrviðgerðir á vestur- og austurhlið.
- Endurmálun á vestur- og austurhlið.
- Endurnýjun á epoxy meðfram sundlaug.
- Lagnavinna við nýjan kaldan pott.

Framkvæmdir 2022

Á árinu 2022 er áætlað að verja um **12 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og **35 m.kr.** í fjárfestingarframkvæmdir. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Endurnýja gólfefni í karlaklefa.
- Endurnýja fataskápa í karla og kvennaklefa.
- Gera við steypa fleti og endurmála á norður- og austurhlið.
- Endurnýja þakklæðningu yfir kvennaklefa og laga þakkant.
- Endurnýja þakblásara yfir kvennaklefa.

Myndir af viðhaldsverkefnum:

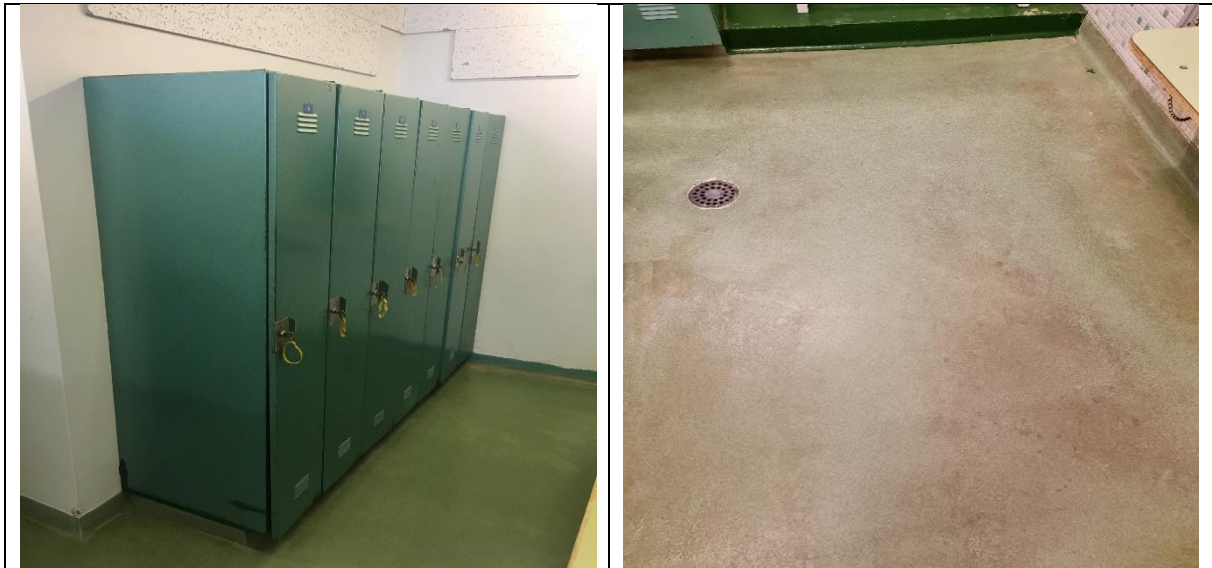
Myndir. Fara þarf í múr- og sprunguviðgerðir á norður- og austurhlið sem og endurmála fletina.



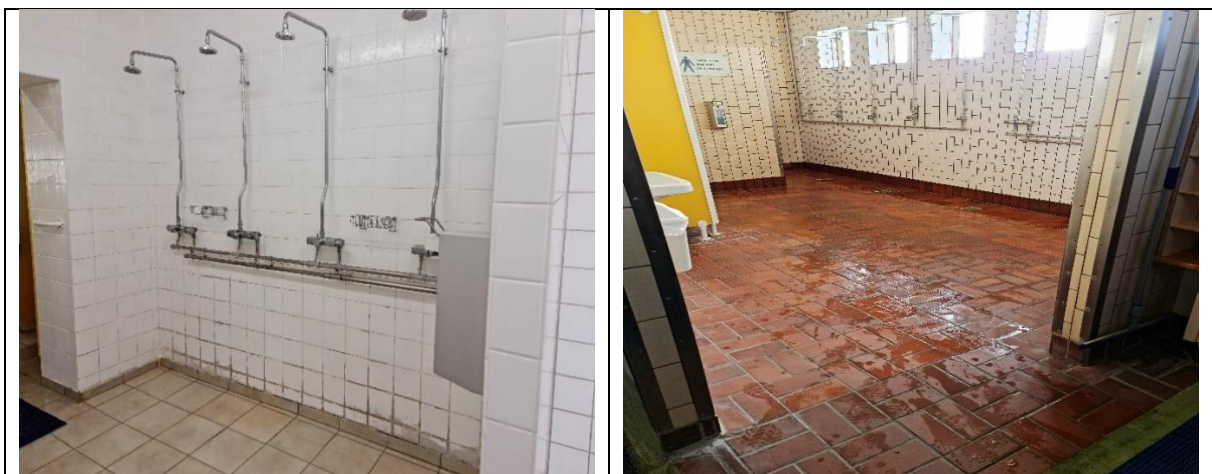
Myndir. Endurnýja þarf þakklæðningu norðanmegin. Skjólveggur við pottasvæði er illa farinn.



Myndir. Endurmála þarf alla glugga á vestur- og norðurhlið sem og þakkant, skipta þarf út ryðguðum festingum.



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



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