

Virði íþróttamannvirkja
er um 117 miljarðar skv
fasteignamati

HAFNARFJARÐARBÆR

Íþróttamannvirki

Viðhald fasteigna
Ársskýrsla 2023

Íþróttamannvirki eru
um 11 þúsund
fermetrar þe
Innanhúss

Viðhaldsfé er áætlað liðlega
1%, en fasteignamat er að
meðaltali lágt. Rétt um 109
þúsund á fermetra!

Hafnarfjörður **18.11.2023**

EFNISYFIRLIT

INNGANGUR	3
Ásvallalaug	5
Íþróttahús við Strandgötu	9
Íþróttamiðstöðin Ásvellir	13
Íþróttamiðstöðin Björk	16
Íþróttamiðstöðin Kaplakriki	18
Suðurbæjarlaug	21
Sundhöllin	24

INNGANGUR

Skýrslan var unnin veturinn 2023 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 2024 var viðhaldsfé áætlað samtals um **584 milljónir króna** fyrir öll mannvirki. Af þessum fjármunum voru áætlaðar um **116,8 milljónir króna** til viðhalds íþróttamannvirkja (20% alls fjármagns) sem er 1,1 % af fasteignamati þessara mannvirkja. Fasteignamat þessara mannvirkja er hinsvegar einkennilega lágt eða um 109 þúsund krónur á m².

Á árinu 2023 var lögð megin áhersla á verkefni tengd lekavandamálum líkt og undanfarin ár sem og fyrirbyggjandi aðgerðir til að draga úr frekari skemmdum á eignum. Mikið átak var unnið í málun á tréverki 2023. Áfram var verið að viðhalda þökum. Síðan var einnig unnið þónokkuð í öryggismálum, bæði almennum en einnig gagnvarp eldvörnum. 2022 var hafin hönnun á endurbótum á tveimur af elstu íþróttamannvirkjum íþróttabæjarins Hafnarfjarðar, Sundhöllinni og Íþróttahúsinu Strandgötu og er vinna hafin við endurbætur. Miðað er við að allar viðgerðir og standsetning falli sem best að heildarútliti húsanna.

Skortur á fjármagni til viðhalds í gegnum árin hefur valdið uppsafnaðri viðhaldspörf. 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 viðhaldsskuld til að sinna viðhaldsverkefnum og endurbótum á eignum bæjarins er nokkur og er mikilvægt að ekki verði slakað á þar. 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 **380 milljónir króna**.

Árlegur viðhaldskostnaður húsa, til lengri tíma litið, má áætla að sé 1-2% af virði fasteignar. Líklega nær 2 í flóknum byggingum eins og sundlaugum.

Með að uppfæra viðhaldsfé m.t.t. byggingarvísitölu fæst þannig raunþörf á fjármagni í viðhald á ári fyrir eignasafnið. Fjárhagsáætlanir síðastliðinna ára, að fráðreginni 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 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 Krísuvík.
- 2020 bættist við Arnarhraun 50.
- 2021 bættist við Tækniskólinn við Flatahraun 14.
- 2021 bættist við Lyngbarð 2.
- 2021 bættist við Öldugata 45.
- 2023 bættist við Strandgata 8-10
- 2023 bættist við Linnetstígur 3, samningur um viðhald.

Árið 2020 voru eignirnar Hrauntunga 5 og Riddarinn seld.

Ákveðið var að vinna út frá þeirri forsendu að það fáiist um **584 milljónir króna** í heildina, til að sinna viðhaldsframkvæmdum allra eigna Hafnarfjarðarbæjar á árinu 2024.

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

Áætlað fjármagn 2024	Skipting	Upphæð í kr.
Skólar	30%	175.200.000
Leikskólar	20%	116.800.000
Íþróttamannvirki	20%	116.800.000
Aðrar eignir	15%	87.600.000
Ófyrirséð	15%	87.600.000
Samtals	100%	584.000.000

Eins og taflan sýnir er gert ráð fyrir 20% fjármagnsins í viðhaldsframkvæmdir og endurbætur fyrir íþróttamannvirki eða alls um **117 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 2024	
Ásvallalaug	15.800.000
Íþróttahús við Strandgötu	22.000.000
Íþróttamiðstöðin Ásvellir	17.000.000
Íþróttamiðstöðin Björk	12.000.000
Íþróttamiðstöðin Kaplakriki	17.000.000
Suðurbæjarlaug	12.000.000
Sundhöllin	21.000.000
Samtals kr.	116.800.000

Ásvallalaug



Heildarviðhaldskostnaður	57 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-22003
Heimilisfang	Ásvellir 2
Fasteignamat	2.055.900.000kr.
Byggingarár	2008
Flatarmál	7532,8 m ²
Tegund húsnæðis	Sundlaug

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um **57 milljónir króna**. Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Endurnýja lýsingu yfir keppnislaug, skipta yfir í led.
- Halda áfram að endurnýja flísa í botni keppnislaugar.
- Gera breytingar á afgreiðslu til að bæta aðbúnað starfsmanna.
- Breyta staðsetningu bekkja í baðklefa.
- Endurgera loftþurrkun í loftræstisamstæðu

Utanhúss

- Viðgerð á gluggakerfi vegna leka, aðallega á suðurhlið.
- Endurnýja gler í nokkrum gluggakerfum.
- Yfirfara lýsingu á bílastæði. Komið 50%
- Ýmiskonar lóðavinna, hellulögn, gróðursetning o.fl..
- Breyta tréverki á gafli yfir dæluhúsi til að hindra aðgengi upp á þak.
- Frágangur kringum nýja saunu.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár

2024	2025	2026
17.000.000	20.000.000	20.000.000

Framkvæmdir 2023

Á árinu 2023 var varið um **40,0 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Nýtt tímatökukerfi
- Nýtt skápakerfi
- Lagfæringar á flísum í klefum
- Breytingar vegna aðgangsstýringar
- Skipt út dælum og hreinsibúnaði
- Nýtt klórkerfi skv kröfu heilbrigðiseftirlits
- Endurflísalagt í laugarkeri - flísaviðgerðir innanhúss.
- Endurmálum innanhúss.
- Uppsetning hljóðisogskerfi yfir barnalaug.
- Led lýsing yfir barnalaug
- Hafist handa við að led væða utanhúss lýsingu f 70%
- Sett upp gufubað á lóð. Nýjar eldvarnarteikningar.
- Ný handrið.
- Ný og rétt út- og neyðarlýsing
- Brunapétta húsið og koma því í rétt form miðað við eldvarnarteikningar
- Vinna við eldvarnarúttektir, lokaúttektir. F 80

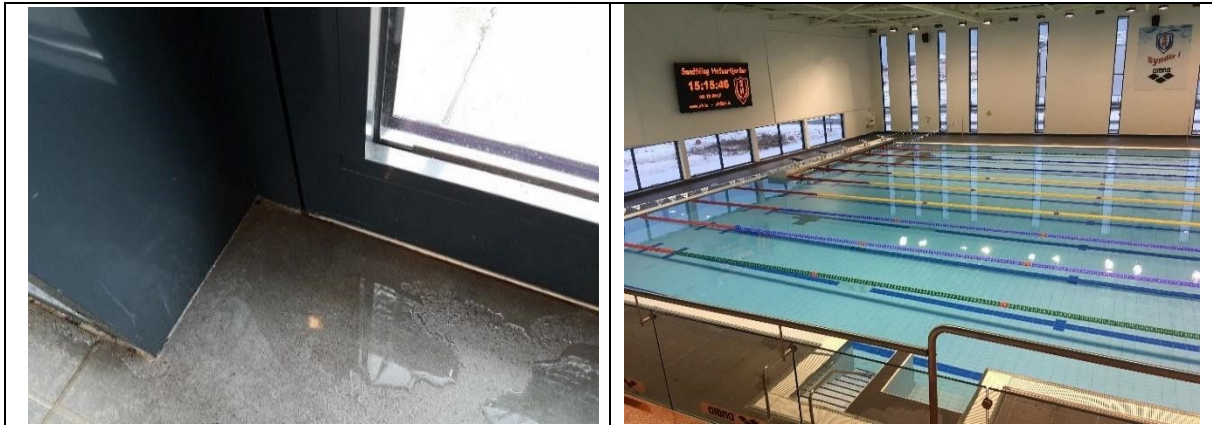
Framkvæmdir 2024

Á árinu 2024 er áætlað að verja um **17,8 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og 20 m.kr í fjárfestingarframkvæmdir þarf af 10 m.kr í útisvæði og 10 m.kr í flísar í laugarkerjum.

Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Halda áfram að endurnýja flísar í botni keppnislaugar.
- Ljúka að ledvæða utanhúss lýsingu
- Klára saunu utanhúss.
- Hefja endurnýjun á lýsingu innanhúss, yfir aðalkeri, markmið að ná niður rekstrarkostnaði
- Lagfæra loftræstikerfi, koma upp rakapéttibúnaði.
- Viðgerð á gluggakerfi vegna leka.
- Laga klæðningu utanhúss
- Ljúka úttektum klára húsið formlega
- Útisvæði - undirbúningur

Myndir af viðhaldsverkefnum:





Myndir. Víða enn vandamál frá vali byggingaefna í upphafi.

Íþróttahús við Strandgötu



Heildarviðhaldskostnaður	56 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-21001
Heimilisfang	Strandgata 53
Fasteignamat	849.450.000kr.
Byggingarár	1960
Flatarmál	1913,5 m ²
Tegund húsnæðis	Íþróttahús og félagsheimili

Viðhaldsþörf fasteignar næstu ár

Íþróttahús Strandgötu er eitt af elstu íþróttamannvirkjum Hafnarfjarðar. Verulega áhugavert hús með mikla sögu. Undanfarin ár hefur verið lagt kapp á að lagfæra hússkrokkinn sjálfan. Skipt hefur verið um gler og glugga steinn lagfærður að mestu og endursteinað. Má segja að einungis minniháttar utanhúss framkvæmdir séu eftir, þá helst málun á þaki, og lýsing á lóð. Innanhúss þarf hins vegar að vinni markvisst. Þar hefur verið farið af stað með framtíðar skipulag, unnið af Bjarna Snæbjörnssyni arkitekt. Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um **55 milljónir króna**. Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Bjarni Snæbjörnsson arkitekt hússins, vinni framtíðarplan
- Lyfta í húsið Innri hurðarfrontur
- Endurnýja gólfefni á stiga og forsal 2. hæðar.
- Aðgengi fyrir alla.
- Allsherjar endurbætur á búnings- og baðklefum.
- Endurmála íþróttasal.
- Pússa og lakka gólf í íþróttasal.
- Pússa og lakka áhorfendabekki í íþróttasal.
- Endurnýja lýsingu eða bæta í íþróttasal, skipta út fyrir led.
- Endurgera allar snyrtingar í húsinu
- Endurhugsa ræstingu
- Breyta starfsmannaaðstöðu

Utanhúss

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



- Led á ljósastaura á lóð
- Læsa sorptunnuskýlum

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2024	2025	2026
21.000.000	20.000.000	10.000.000

Framkvæmdir 2023

Á árinu 2023 var varið um **55,4 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Múrviðgerðir utanhúss. Endursteining og almennar viðgerðir.
- Endurnýjun glugga á íþróttasal.
- Allt tréverk endurmálað.
- Viðgerðir á eldvarnarhurðum.
- Endurmálun innanhúss. Ein snyrting lagfærð
- Nýtt anddyri
- Ný starfsmannaaðstaða.
- Nýr sérklefi
- Bætt aðgengi fyrir alla
- Lagfæringar á rafmagni.
- Ruslatunnugerði.
- Nýr ytri hurðarfrontur.

Framkvæmdir 2024

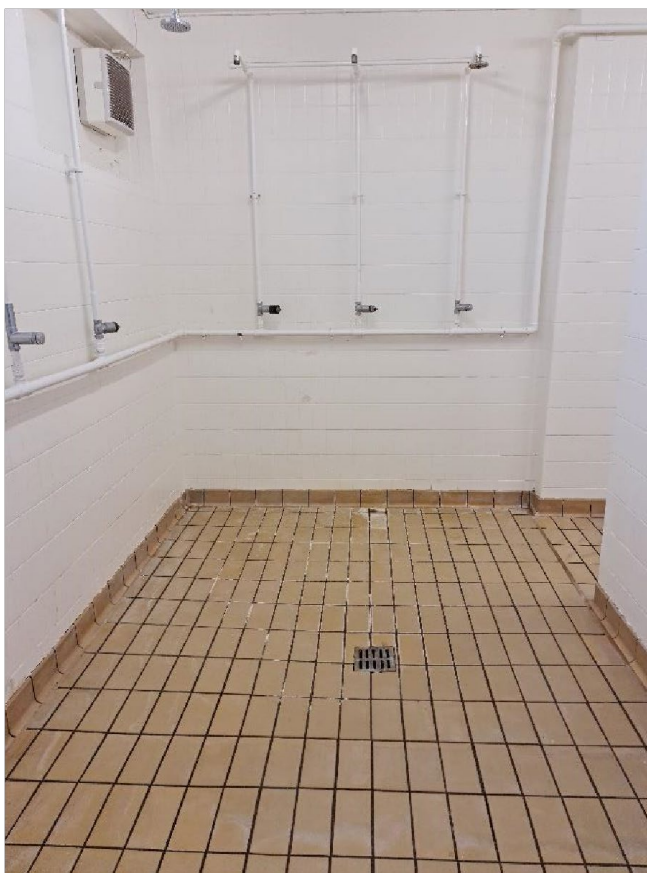
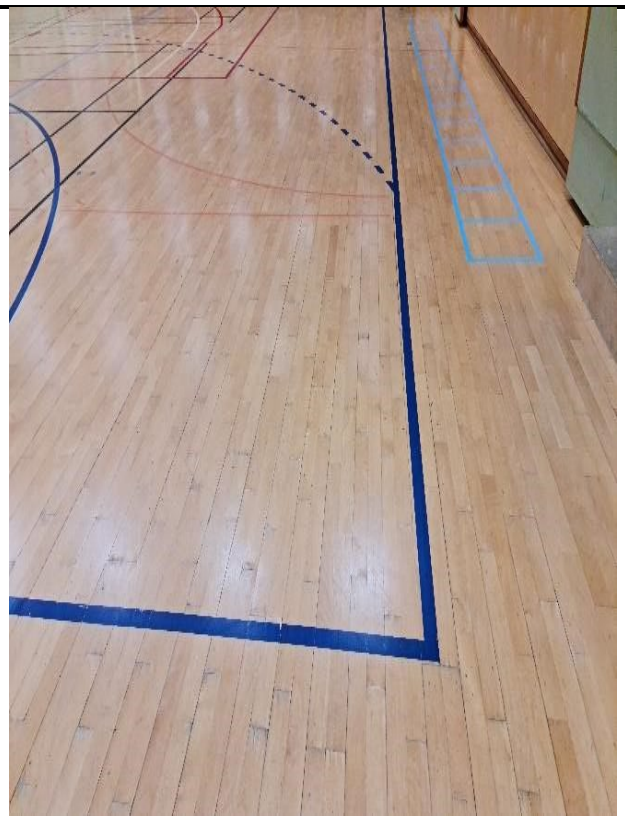
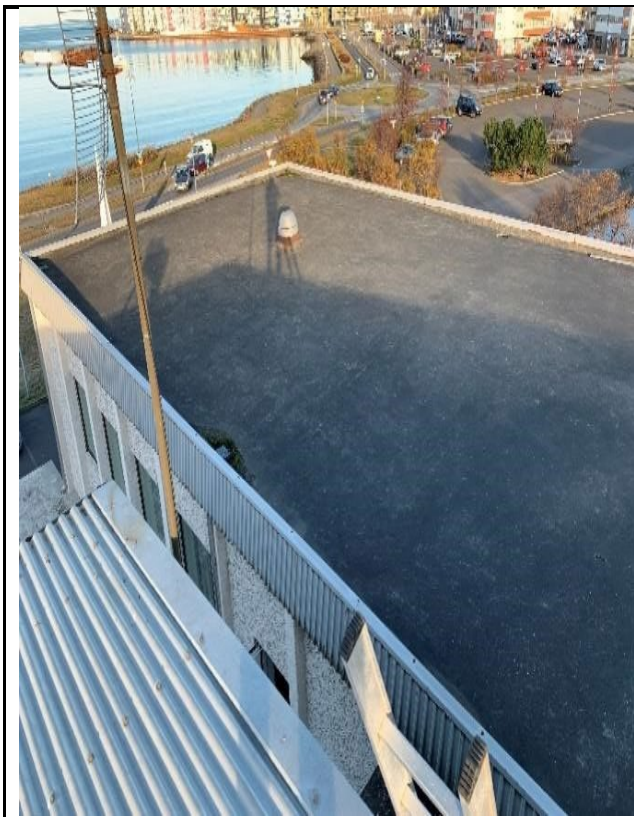
Á árinu 2024 er áætlað að verja um **21 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og í fjárfestingarframlaga eru 15 m.kr. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Standsetja búningsklefa, eins og fjárráð leyfa.
- Ljúka framkvæmdum í anddyri, framhúss. Innri hurð framhúss.
- Mála þak
- Hefja standsetningu búningsklefa
- Laga útilýsingu, Led

Myndir af viðhaldsverkefnum;







Íþróttamiðstöðin Ásvellir



Heildarviðhaldskostnaður	58 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-21003
Heimilisfang	Ásvellir 1
Fasteignamat	2.434.122.000kr.
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 **58 milljónir króna**. Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Blettmála veggj víða um húsið.
- Lakka gólf í Ólafssal á 3ja ára fresti.
- Pússa og lakka parket í íþróttasal nr. 1.
- Hanna öðruvísi kerfisloft, sérstaklega í klefum sem nýttir eru í leikfimi.
- Endurgera neysluvatnlagnir að þó nokkru leiti.

Utanhúss

- Led væða ljósastaura á plani.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2024	2025	2026
18.000.000	20.000.000	20.000.000

Framkvæmdir 2023

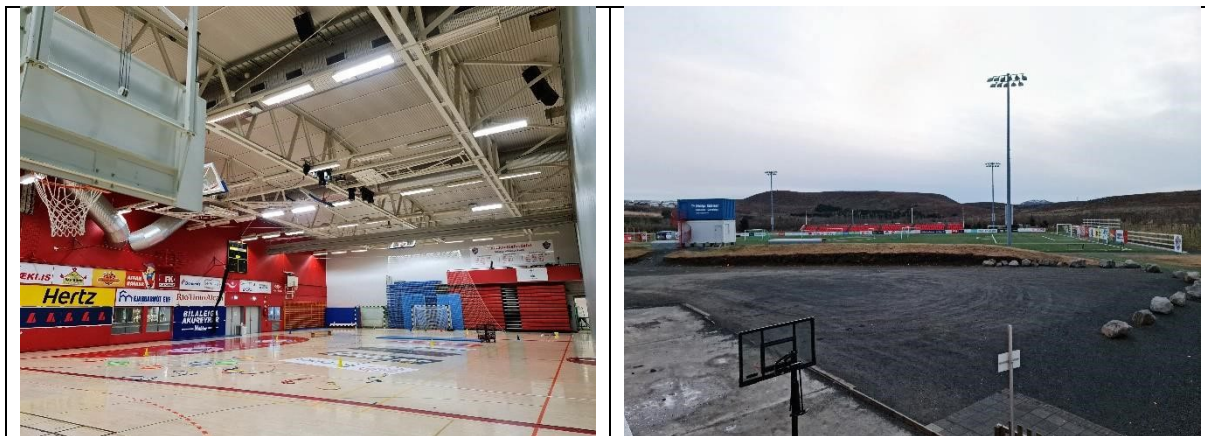
Á árinu 2023 var varið um **16 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

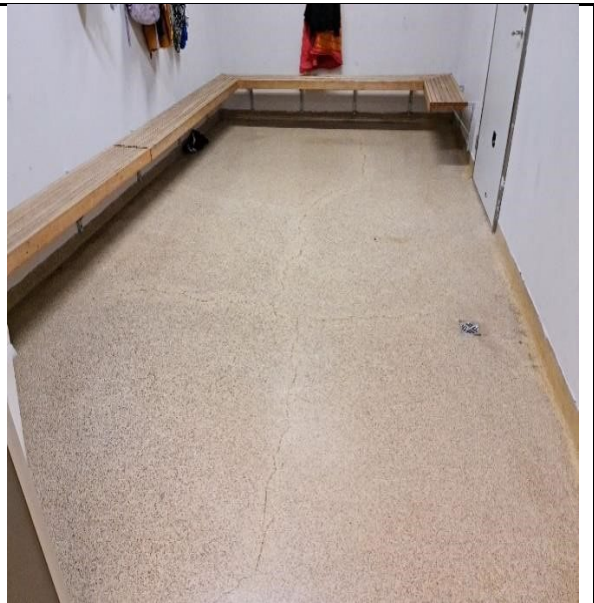
- Tengja eftirhitara við loftræstikerfi.
- Lekaviðgerðir, neysluvatnslagnir að gefa sig
- Skip út lýsingu í handboltasal.
- Hurðum breytt.
- Lagfæringar á loftræstingu

Framkvæmdir 2024

Á árinu 2024 er áætlað að verja um **18 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og í fjárfestingu eru áætlaðar á næsta ári 2.100 m.kr í knattús. 19 m.kr í aðrar fjárfestingar við knattvelli, vökvunarkerfi og viðhald á parketi. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Endurmála vegg.
- Endurnýja loftaefni í búningsklefum og á göngum.
- Hefja standsetningu hitikerfis.
- Lakka parket á handboltasal.
- Breyta hurð vegna slyshættu.
- Led á ljósastaura á lóð.

Myndir af viðhaldsverkefnum:





Íþróttamiðstöðin Björk



Heildarviðhaldskostnaður	42 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-21004
Heimilisfang	Haukakraun 1
Fasteignamat	958.350.000 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 **42milljónir króna**. Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Endurnýja lýsingu í Bjarkarsal ed.
- Laga veggi flóttaleið við geymslu sal!
- Viðgerð á heitum potti.
- Pússa og lakka gólf í Andrasal sem og gólf í sal nr. 6.

Utanhúss

- Laga lýsingu
- Merkja stæði

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2024	2025	2026
12.000.000	15.000.000	15.000.000

Framkvæmdir 2023

Á árinu 2023 var varið um **31 m.kr.** í viðgerðir og almennar viðhaldsframkvæmdir á eigninni.. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:



- Skip um lýsingu í Andrasal. Allt tréverk úti endurgert og endurmálað
- Gert við þakleka á Andrasal, Húsið þétt í fyrsta sinn í mörg ár
- Þak málað með epoxy, Yleiningum bjargað.
- Alir salir í bakhúsi teknir í gegn.
- Loft löguð vegna rangrar hönnunar

Framkvæmdir 2024

Á árinu 2024 er áætlað að verja um **12, m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Fjárfesting 18 m.kr merkt, eldvörnum og lýsingu í Stóru Björk. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi viðhaldsverkefni:

- Gera við loft og ganga betur frá rakavarnarfilmu.
- Skoða viðgerðarmöguleika á heitum pott.
- Breyta lýsingu í Bjarkarsal.
- Skipta út hefðbundnum eldvarnarskynjurum fyrir línuskynjara í stóru Björk
- Breyta hurðarkerfum í sturtuklefum.
- Breyta flóttaleið um lyftingarsal
- Þrifamálun.
- Standsetja loftræstingu
- Lýsing á plani led

Myndir af viðhaldsverkefnum:



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



Íþróttamiðstöðin Kaplakriki



Heildarviðhaldskostnaður	67 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-21002
Heimilisfang	Kaplakriki
Fasteignamat	4163130.000 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 **67 milljónir króna**. Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Endurnýja áhorfendabekki í parketsal.
- Endurnýja lýsingu í Risa, skipta yfir í led lýsingu.
- Endurnýja búningsklefa og geymslur á 1. hæð frá grunni.
- Ljúka við húsin, brunapétta.
- Ljúka ú-t og neyðarlýsingum
- Setja lögleg handriði á stúku við aðalvöll
- Komu upp eðlilegum fallvörnum.
- Klára flóttaleiðir og eldvarnarhurðar

Utanhúss

- Endurnýja rennur og niðurföll á parketsal.
- Gera við steypa fleti á parketsal og endurmála.
- Girða af göngustíg meðfram frjálsíþróttahúsi.
- Ganga frá svæðu umhverfishús. Laga flóttaleiðir og tengingar.
- Malbikun stíga sem er hluti af stígakerfi bæjarins en innan lóðar.
- Breytingar varðar eldvarnar- og öryggismál
- Lagfæra svæðin kring um húsin, td parketsal og frjálsíþróttahús
- Setja led í útiljós
- Breyta kösturum

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2024	2025	2026
17.000.000	25.000.000	25.000.000

Framkvæmdir 2023

Á árinu 2023 var varið um **25 m.kr.** í viðgerðir og almennar viðhaldsframkvæmdir á eigninni,. Farið var í kostnaðarsamar framkvæmdir vegna lekavandamála í þökum. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

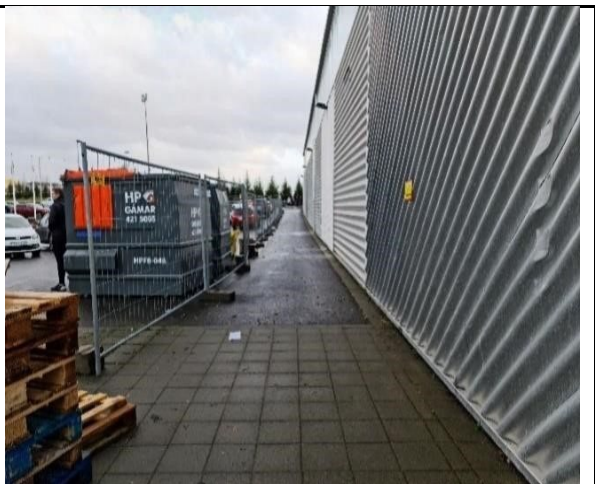
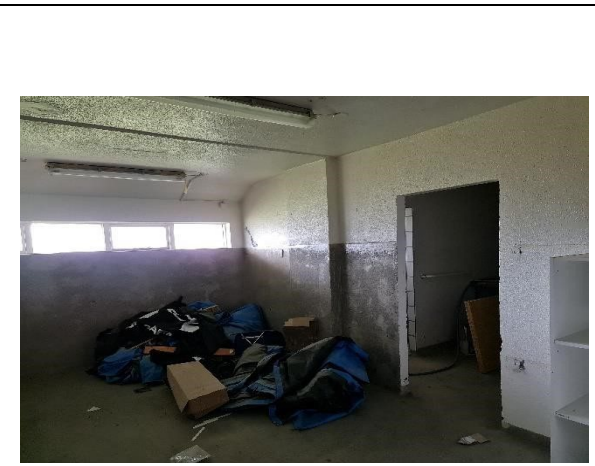
- Viðgerðir á þaki tengibyggingar vegna lekavandamála.
- Viðgerðir á þaki yfir anddyri vestan megin vegna lekavandamála.
- Viðgerð á þaki parketsalar vegna lekavandamála
- Endurnýja flóttahurðir.
- Parket slípað og lakkað og merkt upp
- Loft í stúku endurgert
- Byrjað á brunapéttingum
- Önnur skolpdælan tekin upp
- Unnið við brunahurðar á flóttaleiðum
- Tenging við göngustíganet bæjarins
- Byrjað að lagfæra eldvarnir t.d brunapéttingar.
- Byrjað að endurhanna handriði og öryggismál
- Farið í forúttekt

Framkvæmdir 2024

Á árinu 2024 er áætlað að verja um **17 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir. Í fjárfestingarframlag eru 110 m.kr í nýjan blendingsvöll (sambland af grasi og gervigrasi) og 13 m.kr í viðgerðir, öryggis- og eldvarnarmál. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Brunapétta húsið.
- Taka upp seinni af tveimur skolpdælum.
- Skoða möguleika á frárennsli eldri klefa.
- Lagfæra lóð sunnan og vestan parketsalar.
- Lagfæra handriði á stúku.
- Lagfæra flóttahurðir
- Lagfæra öryggismál
- Þétta leka glugga
- Þrifamála innanhúss
- Ljúka úttektum
- Blendingsvöllur

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Suðurbæjarlaug



Heildarviðhaldskostnaður	42 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 búningsaðstöðu inni. Einnig er áframhaldandi vinna við þakvirki og loftræstingu. Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um **42 milljónir króna**. Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Standsetja búningsklefa karla og kvenna
- Standsetja endurgera aðstöðu í báðum endum hússins.
- Útbúa sérklefa.
- Breyta starfsmannaaðstöðu
- Breyta aðalhurð með tilliti til aðgengis fyrir alla
- Ljúka gufubaði á lóð
- Ljúka vaktklefa
- Endurskoða myndavélakerfi til vöktunar
- Endurnýja lýsingu, skipta út fyrir led.
- Gera nuddherbergi að lokuðum rýmum. Lagfæra þéttivandamál í þaki
- 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.

Utanhúss

- Endurmála.
- Lagfæra lóð í heild
- Led á ljósastaura
- Mála bílastæði.
- Lagfæra hellulögn við stæði.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2024	2025	2026
12.000.000	15.000.000	15.000.000

Framkvæmdir 2023

Á árinu 2023 var varið um **170 m.kr.** í viðgerðir og almennt viðhald á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Endurnýjað loftræstikerfi
- Endurmálun innanhúss.
- Endurmálun utanhúss.
- Viðgerðir á flísum.
- Endurnýjuð gólfefni í líkamsrækt
- Nýr grunnur pottur
- 2 nýir kaldir pottar
- Stækkun tækjaklefa
- 3 sandsíur
- 2 jöfnunartankar
- Ný sauna úti.
- Endurgerðar sturtur í útiklefum
- Endurgerðar snjóbræðslur og lagnir
- Loftræstisamstæða frá 2022 kláruð.

Framkvæmdir 2024

Á árinu 2024 er áætlað að verja um **11 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og fjárfestingarframlag er 100. m.kr í uppbyggingu laugarinnar. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Ljúka framkvæmdum við úti saunu.
- Hefja framkvæmdir við standsetningu innanhúss. Útboð framkvæmt í vor og sumar.
- Laga klefa og búningsaðstöðu

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	71 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-22002
Heimilisfang	Herjólfsgata 10B
Fasteignamat	234.420.000 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 **71 milljónir króna**. Sundhöll Hafnarfjarðar er hús með mikla sál. Þetta er eitt af merkari húsunum í bænum.. Húsið var teiknað á dögum Guðjóns Samúelssona 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 vegna árangurs þeirra við Sundhöll Reykjavíkur. Hugmyndin er að eiga vinnuplan sem miðar að uppgerð hússins á jafnvel 10 árum. Bæði þarf að nálgast þessa framkvæmd af varúð og góðri tilfinningu fyrir anda hússins. Svo og ná betur utan um útisvæðið.

Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Setja upp brunaviðvörðunarkerfi og neyðarlýsingu.
- 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.
- Breyta tæknirýmum.
- Koma upp starfsmannaaðstöðu skv kröfum



- Koma upp sérklefa.
- Endurhugsa loftræstingu
- Skoða möguleika varðandi klórkerfi

Utanhúss

- Lagfæra frárennslislagnir,
- Koma starfsmannainngangi í gott horf.
- Mála tréverk utanhúss
- Endurhanna útisvæði, breyta hæð, girðingum
- Koma upp eimbaði og útisturtu.
- Endurgera potta
- Mála þök
- Koma upp betri lýsingu

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2024	2025	2026
21.000.000	25.000.000	25.000.000

Framkvæmdir 2023

Á árinu 2022 var varið um **18,0 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.
- Skipt var um þak á tæknirými og gamla tengivirkinu.
- Útbúin starfsmannaaðstaða f 60%
- Útbúin sérklefi f 30%
- Hannað framtíðarplan f 60%
- Mikil lagnavinna vegna framhalds.
- Skoðaðir möguleikar vegna frárennslis.
- Gólf í tæknirými breytt
- Gamla spennistöðin felld inn í húsið.
- Þök tekin í eitt plan
- Nýtt merki á gafl
- Gafl endurpússaður og málaður

Framkvæmdir 2024

Á árinu 2024 er áætlað að verja um **21 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Ganga betur frá sorpmálum
- Undirbúa endurreisn hússins í heild skv teikningum VA Arkitekta
- Klára starfsmannaklefa og sérklefa





