

Í íþróttamannvirkjum er
fasteignamat rétt
helmingur
brunabótamats!

HAFNARFJARÐARBÆR

Íþróttamannvirki

Viðhald fasteigna
Ársskýrsla 2024

Íþróttamannvirki
voru um 50.450 m² á
þúsund fermetrar!
Aukast um 27.800 m²

Viðhaldsfé er áætlað undir 2%, af
eðlilegu verðmati húsanna, en
fasteignamat er að meðaltali lágt.
T.d. er Sundhöllin metin á við
einbýlishús! 400 m.kr. eða
76.þ.kr/m²

EFNISYFIRLIT

INNGANGUR	3
Ásvallalaug	5
Íþróttahús við Strandgötu	7
Íþróttamiðstöðin Ásvellir	10
Íþróttamiðstöðin Björk	13
Íþróttamiðstöðin Kaplakriki	15
Suðurbæjarlaug	17
Sundhöllin	20

INNGANGUR

Skýrslan var unnin veturinn 2024 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 **650 milljónir króna** fyrir öll mannvirki. Af þessum fjármunum voru áætlaðar um **130 milljónir króna** til viðhalds íþróttamannvirkja (20% alls fjármagns) sem er 1, % af fasteignamati þessara mannvirkja. Fasteignamat þessara mannvirkja er hins vegar einkennilega lágt eða um 109 þúsund krónur á m².

Á árinu 2024 var lögð megin áhersla á verkefni tengd lekavandamálum líkt og undanfarin ár sem og fyrirbyggjandi aðgerðir. Mikið átak var unnið í málun á tréverki. Áfram var verið að bjarga þökum. Síðan var einnig unnið þó nokkuð í öryggismálum. Bæði almennum- en einnig gagnvart eldvörnum. Einnig hafin af stað hönnun á tveimur elstu íþróttamannvirkjum Hafnarfjarðar, Sundhöllinni og Íþróttahúsinu Strandgötu. Miðað er við að allar viðgerðir og standsetning falli sem best að huggulega heildarútliti húsanna.

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.

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 **1.300 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. En hins vegar er fasteignamat eignasafnsins svo víða er réttara að miða við áætlað virði eigna en ekki fasteignamat!

Með því að uppfæra viðhaldsfé m.t.t. byggingarvísitölu fæst raunþörf á fjármagni í viðhald á ári fyrir eignasafnið. Fjárhagsáætlanir síðastliðinna ára, að frádreginni raunþörf auk vísitölu, sýnir heildarþörf 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 Bogfimifélagið.
- 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.
- 2023 bættist við Strandgata 8-10.
- 2023 bættist við Linnetstígur 3, samningur um viðhald.
- 2024 bættust við færarlegar stofur í Skarðshlíðarskóla.
- 2024 bættist við Selhella, Brettafélagið.
- 2025 bættist við reiðhöll Sörla.
- 2025 bættist við knatthús Hauka.
- 2025 bættist við leikskólinn Áshamar.

Ákveðið var að vinna út frá þeirri forsendu að það fáiist um **650 milljónir króna** í heildina, til að sinna viðhaldsframkvæmdum allra eigna Hafnarfjarðarbæjar á árinu 2025.

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

Áætlað fjármagn 2025	Skipting	Upphæð í kr.
Skólar	30%	195.000.000
Leikskólar	20%	130.000.000
Íþróttamannvirki	20%	130.000.000
Aðrar eignir	15%	97.500.000
Ófyrirséð	15%	97.600.000
Samtals	100%	650.000.000

Eins og taflan sýnir er gert ráð fyrir 20% fjármagnsins í viðhaldsframkvæmdir og endurbætur fyrir íþróttamannvirki eða alls um **130 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 2025	
Ásvallalaug	18.000.000
Íþróttahús við Strandgötu	20.000.000
Íþróttamiðstöðin Ásvellir	22.000.000
Íþróttamiðstöðin Björk	15.000.000
Íþróttamiðstöðin Kaplakriki	18.000.000
Suðurbæjarlaug	15.000.000
Sundhöllin	22.000.000
Samtals kr.	130.000.000

Ásvallalaug



Heildarviðhaldskostnaður	108 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-22003
Heimilisfang	Ásvellir 2
Fasteignamat	2.168.500.000 kr. - Ekki til brunabótamat
Byggingarár	2008
Flatarmál	7532,8 m ²
Tegund húsnæðis	Sundlaug

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um 104 milljónir króna. Miðað við að um 2% af fasteignamati hússins. Fjárfestingarframlag er: 5 m.kr. vegna neysluvatns. 10 m.kr. vegna flísalagna.

Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- 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.
- Breyta húsinu samfara nýrri brunahönnun.

Utanhúss

- Viðgerð á gluggakerfi vegna leka, aðallega á suðurhlið.
- Endurnýja gler í nokkrum gluggakerfum.
- Beyglað stál utan á húsi.
- Ýmiskonar lóðavinna, hellulögn, gróðursetning o.fl.
- Breyta tréverki á gaffli yfir dæluhúsi til að hindra aðgengi upp á þak.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár

2025	2026	2027
20.000.000	44.000.000	44.000.000

Framkvæmdir 2024

Á árinu 2024 var varið um **32.7 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni.

Þar af 10,6 m.kr. í fjárfestingarlið.

Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Breyta stjórnkerfi sturta.
- Lagfæringar á flísum í klfum.
- Breytingar vegna aðgangsstýringar.
- Skipt út dælum og hreinsibúnaði (fyrsti áfangi).
- Endurflísalagt í laugarkeri. Flísaviðgerðir innanhúss. Árvisst.
- Endurmálum innanhúss.
- Led lýsing yfir aðalkeri.
- Lokið við að Led væða utanhúss lýsingu.
- 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 90 vantar nýjar hurðar.

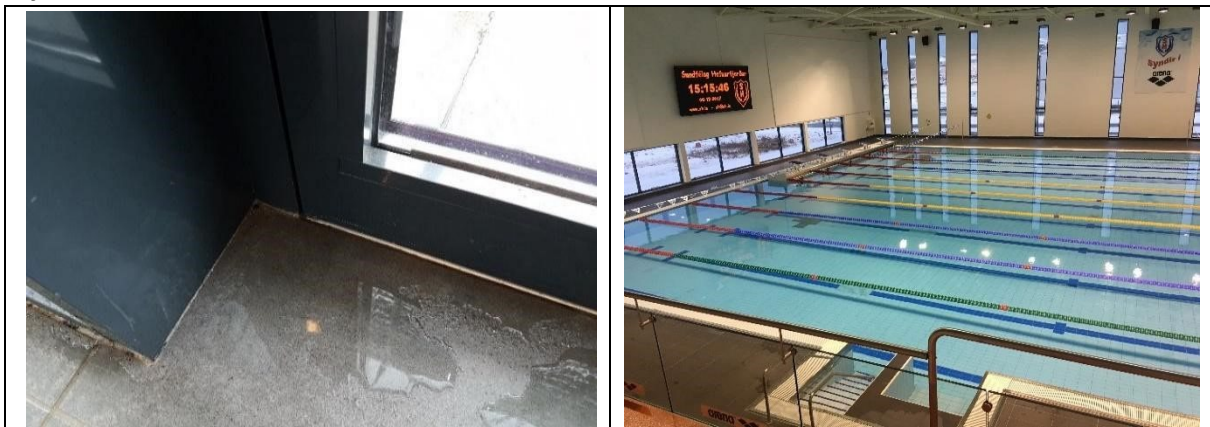
Framkvæmdir 2025

Á árinu 2024 er áætlað að verja um **20 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og **25 m.kr.** í fjárfestingarframkvæmdir þar af **20 m.kr.** flísalagnir og **5 m.kr.** í flísar neysluvatnskerfi.

Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Halda áfram að endurnýja flísar í botni keppnislaugar.
- Nýjar vottaðar hurðar milli brunahólfa!
- Áframhald á lagfæringu flísa í laugarkeri.
- Hefja endurnýjun á lýsingu innanhúss, koma hefðbundinni lýsingu í led.
- Lagfæra loftræstikerfi, koma upp rakapéttibúnaði.
- Laga klæðningu utanhúss.
- Ljúka úttektum klára húsið formlega.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Íþróttahús við Strandgötu



Heildarviðhaldskostnaður	94 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-21001
Heimilisfang	Strandgata 53
Fasteignamat	898.850.000kr. – Brunabótamat 1.586.700.000 kr.
Byggingarár	1960
Flatarmál	1913,5 m ²
Tegund húsnæðis	Íþróttahús og félagsheimili

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Íþróttahúsið við 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 gluggasteinn lagfærður að mestu og endursteinað. Má segja að einungis minniháttar utanhúss framkvæmdir séu eftir, þá helst almenn snyrting. Innanhúss þarf hins vegar að vinna 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 **94 milljónir króna** miðað við um 4% af fasteignamati hússins.

Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Lyfta í húsið.
- Endurnýja gólfefni á stiga og forsal 2. hæðar.
- Allsherjar endurbætur á búnings- og baðklefum, verkið hálfnað.
- 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 snyrtingar í húsinu.
- Endurhugsa ræstingu, gera ræsti herbergi.

Utanhúss

- Steina 3 súlur.



- Læsa sorptunnuskýlum.
- Skipta út gluggum á sturtum.
- Mála stæði.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2025	2026	2027
22.000.000	36.000.000	36.000.000

Framkvæmdir 2024

Á árinu 2024 var varið um **66 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Þarf af **45,2 m.kr.** í fjárfestingarverkefni.

Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

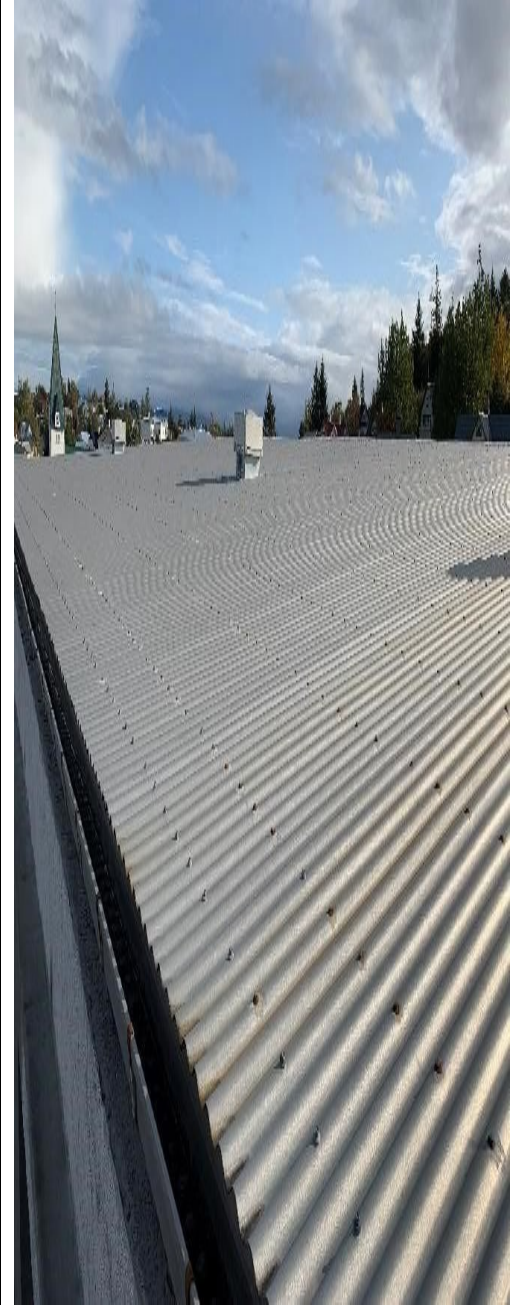
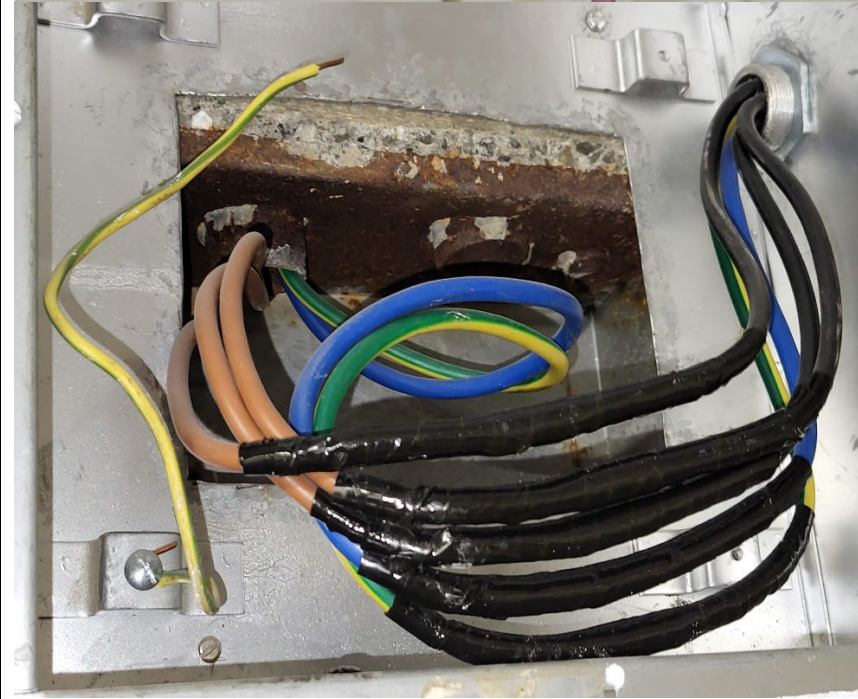
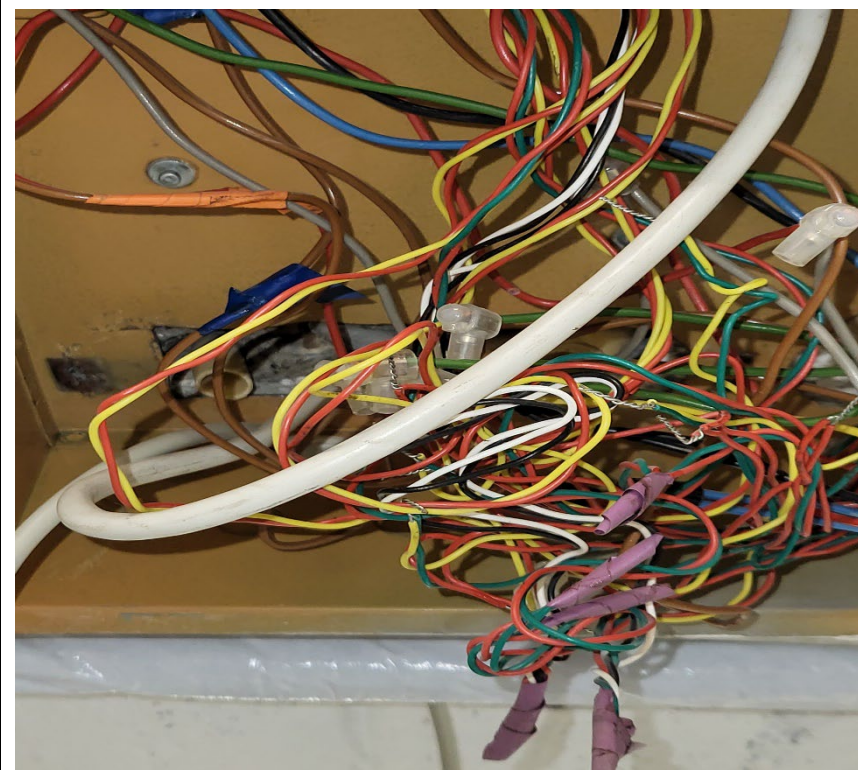
- Viðgerðir á eldvarnarhurðum.
- Endurmálun innanhúss.
- Þak sprautað með epoxy.
- Tvær snyrtingar standsettar.
- Endurgerðir búningsklefar karla. Endurgerð sturtuaðstaða karla.
- Bætt aðgengi fyrir alla.
- Gríðarlega miklar lagfæringar á rafmagni.
- Nýr ytri hurðarfrontur.

Framkvæmdir 2025

Á árinu 2025 er áætlað að verja um **22 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Standsetja búningsklefa, eins og fjárráð leyfa.
- Halda áfram standsetningu snyrtinga.
- Málun innanhúss.

Myndir af viðhaldsverkefnum;



Íþróttamiðstöðin Ásvellir



Heildarviðhaldskostnaður	140 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-21003
Heimilisfang	Ásvellir 1
Fasteignamat	3.010.774.000 kr. Brunabótamat 4.554.980.000 kr.
Byggingarár	1992 og 2017
Flatarmál	19.127m ²
Tegund húsnæðis	Íþróttahús

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Hafnarfjarðarbær er eigandi bygginga á lóðinni fyrir utan félagsheimili, sem er í eigu knattspyrnufélags Hauka. Knatt húsið ásamt búningaöstöðu sem bætist við er 11.370 m². Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um **140 m.kr.** Miðað við að um 2% af fasteignamati hússins. Viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Blettmála veggi víða um húsið.
- Lakka gólf í Ólafssal á 3ja ára fresti.
- Hanna öðruvísi kerfisloft, sérstaklega klefum sem nýttir eru í leikfimi.
- Endurgera neysluvatnlagnir að þó nokkru leiti.
- Frágangur kringum nýja knatt höll (ekki reiknað).
- Frágangur á nýrri knatt höll. (ekki reiknað).

Utanhúss

- Mála bílastæði.
- Mála húsið að utan.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2025	2026	2027
20.000.000	60.000.000	60.000.000

Framkvæmdir 2024

Á árinu 2024 var varið um **24,7 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Þarf af 19,3 í fjárfestingu.

Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Led lýsing á lóð.
- Lekaviðgerðir, neysluvatnslagnir að gefa sig.
- Loftræsting.
- Hitakerfi sturta, breytt forritun.
- Hurðir í sal. Breyt vegna slyshættu.
- Gólf handboltasalar lagfærð línur og lökkuð.
- Önnur smáverk.

Framkvæmdir 2025

Á árinu 2025 er áætlað að verja um **20 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og í fjárfestingu eru áætlaðar 10 m.kr. í neysluvatn og loftakerfi.

Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Endurmála veggj.
- Endurnýja loftaefni í búningsklefum og á göngum.
- Hefja standsetningu hitakerfis.
- Önnur smáverk.





Neysluvatnslagnir eru meira og minna að teppast, vandamál með blikk kerfisloft.



Íþróttamiðstöðin Björk



Heildarviðhaldskostnaður	77 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-21004
Heimilisfang	Haukakraun 1
Fasteignamat	1.021.000.000 kr. Brunabótamat 1.790.200.000 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 **77 milljónir króna**. Miðað er við um 3% af fasteignamati hússins.

Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Endurnýja lýsingu led, í almennum rúnum.
- Endur gera neyslvatnslagnir í sturtum. Eru í dag úr plasti, og þola ekki þennan hita til lengdar.
- Viðgerð á heitum potti.
- Pússa og lakka gólf í Andrasal sem og gólf í sal nr. 6.
- Breyta loftræstingu í Stóru Björk.

Utanhúss

- Merkja stæði

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2025	2026	2027
15.000.000	31.000.000	31.000.000

Framkvæmdir 2024

Á árinu 2024 var varið um **18,2 m.kr.** í viðgerðir og almennar viðhaldsframkvæmdir á eigninni. Þar af 14,9 í fjárfestingu.

Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:



- Skipt um lýsingu, allir salir komnir með LED.
- Gert við þakleka á Andrasal.
- Ný brunaviðvörðunarkerfi. Bakeldhús og salir lagaðir.
- Rafmagn og lýsing bakhúss.
- Lýsing á plani utanhúss sett í Led

Allir salir bakhúsi teknir í gegn. Loft löguð vegna rangrar hönnunar og raka þéttingar!

Framkvæmdir 2025

Á árinu 2025 er áætlað að verja um **15 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir á eigninni og 3 m.kr. í fjárfestingarframlag, brunavarnir.

Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi viðhaldsverkefni:

- Skipta út hefðbundnum eldvarnarskynjurum fyrir línuskynjara í stóru Björk.
- Standsetja loftræstingu.
- Koma upp calsíum-föngurum í Stóru-Björk.
- Skipta út lýsingu fyrir led.
- Laga klefa.
- Hefðbundin endurmálun

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Blett málnun tímabær húsið þétt. Skipta út Zenon kösturum í Stórubjörk



Íþróttamiðstöðin Kaplakriki



Heildarviðhaldskostnaður	182 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-21002
Heimilisfang	Kaplakriki
Fasteignamat	4.163.130.000 kr.
Byggingarár	1987-2019
Flatarmál	15.156,7 m ²
Tegund húsnæðis	Íþróttahús

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Íþróttamiðstöðinni er skipt milli matshluta, en er að mestu í eigu bæjarins. Reiknað er með að Skessan bætist við 2025, en hún er, ásamt vallarhúsi, um 8.700 m². Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu 3 árum er áætlaður um **186 milljónir króna**. Miðað við um 2% af fasteignamati hússins.

Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Endurnýja áhorfendabekki í parketsal.
- Endurnýja búningsklefa og geymslur á 1. hæð frá grunni.
- 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 svæðum umhverfis húss. Laga flóttaleiðir og tengingar.
- Breytingar varðar eldvarnar- og öryggismál.
- Breyta kösturum, sem nýttir eru til útilýsingar.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2025	2026	2027
18.000.000	83.000.000	83.000.000

Framkvæmdir 2024

Á árinu 2024 var varið um **26.8 m.kr.** í viðgerðir og almennar viðhaldsframkvæmdir á eigninni, þar af 9,7 m.kr. í fjárfestingarframlag.

Farið var í kostnaðarsamar framkvæmdir vegna lekavandamála í þökum og vinnu við að koma húsunum gegnum lokaúttekt.

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.
- Gengið frá utan við flóttaleiðir.
- Loft í stúku endurgert.
- Lokið við á brunapéttingar.
- Unnið við brunahurðar á flóttaleiðum.
- Byrjað að endurhanna handriði og öryggismál.
- Farið í forúttekt.
- Lagfæringar á sturtum við klefa 1 og 2.
- Klárað að led væða parketsal.

Framkvæmdir 2025

Á árinu 2025 er áætlað að verja um **18 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og í fjárfestingarframlag eru 15 m.kr. í öryggis- og eldvarnarmál.

Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Skoða möguleika á frárennsli eldri klefa.
- Lagfæra handriði á stúku.
- Gera flóttaleið frá stúku, er ólögleg í dag.
- Þrifamála innanhúss.
- Ljúka úttektum.

Myndir af viðhaldsverkefnum:

Víða utanhúss er enn ófrágengið frá byggingartíma. Ekki búið að ljúka framkvæmdum!



Suðurbæjarlaug



Heildarviðhaldskostnaður	315 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-22001
Heimilisfang	Hringbraut 77
Fasteignamat	628.500.000 kr. Brunabótamat 1.042.900.000 kr.
Byggingarár	1989
Flatarmál	2546,6 m ²
Tegund húsnæðis	Sundlaug

Viðhaldsþörf 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 **315 milljónir króna**. Miðað er við að ljúka standsetningu hússins 2027.

Helstu viðhaldsverkefni eru m.a. eftirfarandi:

Innanhúss

- Standsetja búningsklefa karla og kvenna.
- Standsetja endurgera aðstöðu í báðum endum hússins.
- Breyta aðalhurð með tilliti til aðgengis fyrir alla.
- Endurnýja lýsingu, skipta út fyrir led.
- Gera nuddherbergi að lokuðum rýmum.
- Lagfæra þéttivandamál í þaki! varanlegri lausn.
- Halda áfram að yfirfara flísar í baðklefum karla og kvenna.
- Setja neyðarútgang úr kjallara.

Utanhúss

- Endurmála.
- Lagfæra lóð í heild.
- Led á ljósastaura, við ker. Komið á bílaplani.
- Mála bílastæði.



- Lagfæra hellulögn við stæði.
- Lagfæra kantstein.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2025	2026	2027
15.000.000	150.000.000	150.000.000

Framkvæmdir 2024

Á árinu 2024 var varið um **125 m.kr.** í viðgerðir og almennt viðhald á eigninni, þarf af 68,2 m.kr. af fjárfestingarlið.

Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Endurmálun innanhúss.
- Viðgerðir á flísum.
- Ný sauna úti.
- Endurgerðar sturtur í útiklefum.
- Endurgerðar snjóbræðslur og lagnir.
- Loftræstisamstæða frá 2022 kláruð.
- Sérklefi kláraður.
- Anddyri stækkað.
- Ný afgreiðsla.

Framkvæmdir 2025

Á árinu 2025 er áætlað að verja um **15 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og fjárfestingarframlag er **100 m.kr.** í uppbyggingu laugarinnar. Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Standsetja snjóbræðslur.
- Hefja framkvæmdir við standsetningu innanhúss.
- Flóttaleið úr kjallara.
- Laga klefa og búningsaðstöðu, líklegast bara kvenna megin.
- Laga nuddaðstöðu og þjónustu kvenna megin.

Myndir af viðhaldsverkefnum:



Ný vaðlaug og nýir kaldir pottar.



Sundhöllin



Heildarviðhaldskostnaður	280 m.kr.
Bókhaldsnúmer	31-111-22002
Heimilisfang	Herjólfsgata 10B
Fasteignamat	248.720.000 kr. Brunabótamat 406.030.000 kr.
Byggingarár	1938 og 1950
Flatarmál	863,7 m ²
Tegund húsnæðis	Sundlaug

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Heildarkostnaður vegna viðhaldsframkvæmda á næstu þremur árum er áætlaður um **280 m.kr.** fasteignamatið er uppá 76 þ.kr./m². Verður því ekki lagt til grundvallar fjárförf. Húsið er að mörgu leiti í vondu standi og þarfnast mikilla lagfæringa. Þessi fjárhæð er án endurgerðar útisvæðis. Sundhöll Hafnarfjarðar er hús með mikla sál. Þetta er eitt af merkari húsunum í bænum. Húsið var teiknað á dögum Guðjóns Samúelssonar húsameistara ríkisins, þó hann sé ekki skrifaður fyrir neinum teikningum af því. Hafist hefur verið handa að gera framtíðaráætlun um heildarviðhald 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. En þar eru áhugaverðar hugmyndir á ferðinni.

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 hreinsibúnaði við potta.
- Breyta tæknirýmum.
- Ljúka starfsmannaaðstöðu skv. kröfum.
- Endurhugsa og gera loftræstingu.



- Skoða möguleika varðandi klórkerfi.

Utanhúss

- Lagfæra frárennislagnir. Lagnakerfið sérstakt.
- Mála tréverk utanhúss.
- Endurhanna útisvæði, breyta hæð, girðingum.
- Koma upp eimbaði og útisturtu.
- Endurgera potta.
- Mála þök.
- Koma upp betri lýsingu.
- Pússa lagfæringar á bakhúsi og mála.
- Laga frárennsli við starfsmannainngang.
- Hurð í starfsmanna inngang.

Viðhaldsskipting næstu 3 ár		
2025	2026	2027
22.000.000	125.000.000	130.000.000

Framkvæmdir 2024

Á árinu 2024 var varið um **47,2 m.kr.** í viðgerðir og almennt viðhald á eigninni. Þar af 14,4 m.kr. af fjárfestingarlið.

Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Lokið við starfsmanna aðstöðu.
- Útbúin sérklefi.
- Hannað framtíðarplan h 60%.
- Mikil lagnavinna vegna framhalds.
- Skoðaðir möguleikar vegna frárennslis.
- Gólf í tæknirými breytt.
- Gamla spennistöðin felld inn í húsið.
- Nýr sérklefi.

Framkvæmdir 2025

Á árinu 2025 er áætlað að verja um **22 m.kr.** í viðhaldsframkvæmdir og 10 m.kr. í fjárfestingarframlag.

Meðal annars er stefnt á að framkvæma eftirfarandi verkefni:

- Ganga betur frá sorpmálum.
- Klára starfsmannaklefa og sérklefa.
- Koma hurð í starfsmanna inngang.
- Laga skolp við starfsmannainngang.
- Áfram lagfæringar á raf- og lagnakerfum.
- Hefðbundin endurmálun.
- Byrja að snyrta klefa.



Skúrabýggingar verið fjarlægðar og að mestu komið undir eitt þak. Framtíðar starfsmannainngangur.

