

Viðhaldsáætlun íþróttamannvirkja íþróttafélaga í Reykjavík



MANNVIRKI:	VERKBEIÐANDI:	SAMSKIPTAÐILI:	ÚTTEKTARÐILI
Gnoðavogur 1 104 Reykjavík Íþróttamannvirki TBR	Ómar Einarsson Íþrótta- og tómstundasvið Reykjavíkurborgar	Sigfús Ægir Árnason Framkvæmdastjóri TBR	Kristinn J. Gíslason KJG RÁÐGJÖF

1. ÍÞRÓTTAMIÐSTÖÐ TBR

1.1 ALMENNT

Íþróttamiðstöð TBR eru:

1. Eldri byggingu ca. 1.000 m², byggingarár 1976
2. Nýrri byggingu ca. 1.750 m², byggingarár 1987

Rætt hefur verið um viðbyggingu sunnan eða vestan við hús, rétt er að endurskoða viðhaldsmál ef önnur þessara viðbygginga yrði byggð á næstu árum. Þá væri óþarfi að eyða viðhaldsfé á hluta mannvirkis sem yrði rifinn eða endurbættur í tengslum við framkvæmdir við viðbyggingu.

1.2 HÚSNÆÐI NÝBYGGING INNHÚSS

Almennt er nýbyggingar á góðu ástandi, þó er kominn tími á minniháttar viðhald.

1.2.1 Viðhald

Helstu viðhaldsatriði eru þessi:

Innanhúss:

- Endurlökkun á gólfi í sal
- Almenn málun

- Endurnýja svæðaskiptinet
- Ýmislegt minniháttarviðhald

1.3 ELDRA HÚS INNANHÚSS

1.3.1 Endurbætur

Endurnýja þyrfti íþróttagólf í sal, (langtímaáætlun)

1.3.2 Viðhald

Ástand eldra mannvirkis er almennt viðundandi, þó eru nokkur atriði sem þarfnast viðhalds.

TBR menn hafa unnið jöfnum höndum að viðhaldsmálum og hefur almennt minniháttar viðhaldi verið sinnt af myndugleika.

1.4 LÓÐ

Ástand lóðar er almennt gott, girðingar hafa verið endurnýjaðar að hluta, eldri girðingar sem eftir standa eru ónýtar. Bílastæðamál eru í uppnámi.

VIÐHALDSPÖRF

ÍÞRÓTTAMIÐSTÖÐ TBR						
NÝBYGGING						
Verkþáttur		Frankvæmdatími				Athugasemdir
		í ár	1 ár	3 ár	5 ár	
Innanhúss:						
1	Loftræsikerfi		x	x	x	Síuskipti
2	Loftræsikerfi				x	Hreinsa loftræsistokka
3	Þak í millibyggingu	x			x	Þak lekur. Hönnun ekki góð snjó safnast upp á þaki og veldur skaða á mannvirki að utan og innan. Langtímaverkefni væri að endurhanna og -gera þak, í tengslum við fyrirhugaðar viðbyggingar.
4	Þak í millibyggingu	x				Setja þarf rafmagnshitapráð í „rennur“ á milli bogþaka.
5	Svæðaskiptinga net	x				Endurnýja þarf net.
6	Borðtennissalur	x			x	Endurmálun
7	Öryggiskerfi	x				Þarfnast yfirferðar, nokkrir skynjarar virka ekki.
8	Endurmálun	x		x	x	Endurmálun hússins að innan í áföngum.
9	Gólf í sal				x	Gólf í sal er ekki eins gott og gólf í eldra húsi, taka þarf upp gólf, vegna slæmra eiginleika.

10	Gólf í sal		x			Endurlakka gólf
Utanhúss:						
1	Límtré í viðbyggingu	x				Límtrésendar í viðbyggingu byrjaðir að fúna.
2	Þak		x			Þak lekur. Leki kemur með nöglum þakstáls.
3	Niðurgangar í kjallara	x			x	Endurmálun
4	Utanhússklæðning (hluti af þakklæðningu)	x				Yfirfar þarf klæðningu, festa og skrúfa.
5	Þakkantar á göflum		x			Endurnýja þarf þakkanta
ELDRA HÚS						
	Innanhúss:					
1	Rafmagnsmál hússins	x				Gera þarf úttekt á rafmagnsmálum hússins.
2	Skóhillur		x			Lagfæra og mála.
3	Einangrun þaks			x		Einangrun þaks er ekki fullnægjandi, setja þarf meiri einangrun. (Orkusparandi).
4	Íþróttagólf í sal (ca. 850 m2)	x				Endurlökkun.
5	Íþróttagólf í sal (ca. 850 m2)				x	Gólf orðið þreytt og þyrfti allsherjar yfirferð eða jafnvel endurnýjunar við.
6	Endurmálun	x		x	x	Endurmálun hússins að innan í áföngum.
7	Parket á félagsheimili (170 m2)		x			Gera við, pússa upp og endurlakka.
8	Sökkulflísar	x				Lagfæra/endurnýja skemmdar sökkulflísar.
9	Innihurðir	x				Lagfæra og endurnýja að hluta.
10	Handrið	x				Festa þarf lausu handriði.
11	Ofnar		x			Nokkrir ofnar (viðbótarhitun) eru ónýtir. Skipta þyrfti um alla ofna.
12	Rúður	x				Tvær rúður í gafli brotnar.
13	Búningsherbergi	x				Lagfæra lausar loftaplötur.
14	Sturtuklefar		x			Lagfæra Topp 4000 efni.
15	Tæknirými	x				Mála gólf.
16	Innréttingar í anddyri		x			Innréttingar þarfnast endurnýjunar.
17	Loftaplötur		x			Yfirfar þarf og skipta um loftaplötur
18	Loftræsikerfi		x	x	x	Síuskipti
19	Loftræsikerfi				x	Hreinsa loftræsistokka
	Utanhúss:					

1	Gaflar	x			x	Lagfæra steypuskemmdir (sprungur) og mála síðan gafla. Endurmálun eftir ca. 5 ár.
2	Þak	x				Þak lekur. Leki kemur með nöglum þakáls.
3	Burðarvikri			x		Gera þyrfti úttekt á burðarvikri m.a. vegna mikilla hreyfinga sem valda skaða og leka.
4	Utanhússklæðning/ þakklæðning		x			Yfirfara
5	Loftræsiútkastháfar	x				Mála
	Lóð:					
1	Endurnýja eldri girðingu (ca. 200 lm.)		x			Búið er að endurnýja hluta girðingar, klára þarf það verkefni. Gamla girðingin er nánast ónýtt og umhverfinu til vansa.
2	Bílastæði					Bílastæðamál þarf að endurskoða m.a. vegna meira álags vegna „nýrra“ nágranna. Þarf þó að skoðast með tilliti til hugsanlegrar viðbyggingar.

1.5 LJÓSMYNDIR





