



Golfklúbbur Kópavogs og Garðabæjar  
Pósthólf 214  
211 Garðabæ

Sími: +354 565 7373  
Netfang: gkg@gkg.is  
Veffang: www.gkg.is

18.09.2025

Bæjarstjóri Kópavogs, Ásdís Kristjánsdóttir

Kæra Ásdís

Í framhaldi af fundi okkar sendum við á þig neðangreint erindi vegna fyrirhugaðrar byggingar þjónustumiðstöðvar golfvalla GKG.

### Inngangur

GKG er með til umráða um 67 hektarar lands sem jafngildir um 100 knattspyrnuvöllum ef þeir væru raðaðir saman. Öllu þessu landi þarf að viðhalda, stór hluti af svæðinu er sleginn daglega. Til að viðhalda völlum er GKG með um 50 vélknúin tæki, sem þarf að geyma og viðhalda.

Þjónustumiðstöðin er lífæð golfvallanna, ef hún væri ekki til staðar þá væri engin leið að viðhalda golfvöllum og starfsemi væri sjálfhætt. Fyrir utan það að hýsa 50 vélknúin tæki, þá er þjónustumiðstöðin starfsvettvangur fimm heilsárs starfsmanna og um 30 starfsmanna á sumrin. Þau tæki sem notuð eru við viðhald golfvallanna eru sérhæfð og þarf sértækt verkstæði til að viðhalda þeim með lyftu, skerpingarþekkjum og fleiri sérhæfðum tækjum. Annar búnaður sem þarf eru olíudælur og skiljur, efnisgeymslur fyrir sand, áburð og fræ.

### Forsaga

Núverandi þjónustumiðstöð var byggð á sínum tíma af sjálfbóðaliðum GKG þegar völlum var 9 holur. Á fyrstu árunum þjónaði hún sínu hlutverki ágætlega. Við fjölgun hola út 9 í 18 og upp í 27 holur þá jukust kröfur á betri og stærri þjónustumiðstöð. Þessum kröfum var mætt með gámum, bæði undir starfsmannaaðstöðu sem og aðra starfsemi. Í ljósi þess að þjónustumiðstöðin er löngu úr sér gengin höfum við í GKG reglulega leitað til sveitafélaganna varðandi byggingu nýrrar þjónustumiðstöðvar, löngu áður en Íþróttamiðstöðin var byggð. Við byggingu hennar skuldsetti klúbburinn sig sem leiddi af sér að plön um byggingu þjónustumiðstöðvar voru lögð til hliðar. Nú er hins vegar svo komið að aðstaðan er með öllu óboðleg, fyrir utan plássleysi er mikil mygla er í húsinu og starfsemi er rekin með undanþágu frá Heilbrigðiseftirlitinu.

### Ný þjónustumiðstöð



Í núverandi deiliskipulagsferli Garðabæjar höfum við unnið að því að staðsetja nýja þjónustumiðstöð á golfvöllinum, fyrst var henni hugað pláss við Leirdalsopið en nú á lokametrinum var fundinn nýr staður sunnan megin við bílastæði Íþróttamiðstöðvar GKG. Þegar staðsetning var ljós voru unnin drög að teikningu út frá þarfagreiningu. Jafnframt var unnin frumkostnaðaráætlun.

Frumkostnaðaráætlunin (sjá viðhengi 2) er byggð á forhönnunarteikningum ASK arkitekta og TÓ (sjá viðhengi 1).

Kostnaðaráætlunin er byggð upp sem sambland af tveimur aðferðum, annars vegar magnreikningi byggingarhluta og einingaverðum og hins vegar reiknuðum gólffermetrum og einingaverðum þeirra. Þar sem byggingarhlutar eru þekktar stærðir, miðað við þá frumhönnun sem liggur fyrir, eru þeir kostnaðarmetnir sem slíkir eftir reynslutölum úr sambærilegum verkum og verðbönkum. Þar sem ekki liggur fyrir nægjanleg hönnun til að byggja á byggingarhlutum er kostnaður metinn sem verðeining á hvern gólffermetra. Þessi aðferðafræði við nálgun kostnaðar hefur reynst gefa nokkuð raunhæfa áætlun á endanlegum kostnaði, miðað við þær stærðar- og hönnunarforsendur sem liggja fyrir. Ofan á þennan kostnað er svo settur óvissuþáttur upp á 15 prósent til að mæta þeirri óvissu sem er óhjákvæmilega í áætlun eins og þessari. Markmið okkar er að meðfylgjandi kostnaðaráætlun sé eins raunhæf og kostur er miðað við þau gögn sem liggja fyrir, en ávallt er dulítill óvissa um ýmsa þætti sem erfitt er að kostnaðarmeta. Áætlun hér miðast við að útveggir verkstæðis og golfbílageymslu séu úr steinsteypu. Þak sömu rýma miðast við berandi trapizuplötur, einangrað og með dúk ofaná.

Með erindi þessi óskum við eftir aðkomu Kópavogs að þessu verkefni. Eins og um hefur verið rætt á þá er stefnan að gera þetta með svipuðum hætti og bygging Íþróttamiðstöðvarinnar á sínum tíma að hver hagsmunaraðli greiði 1/3 af kostnaðinum.

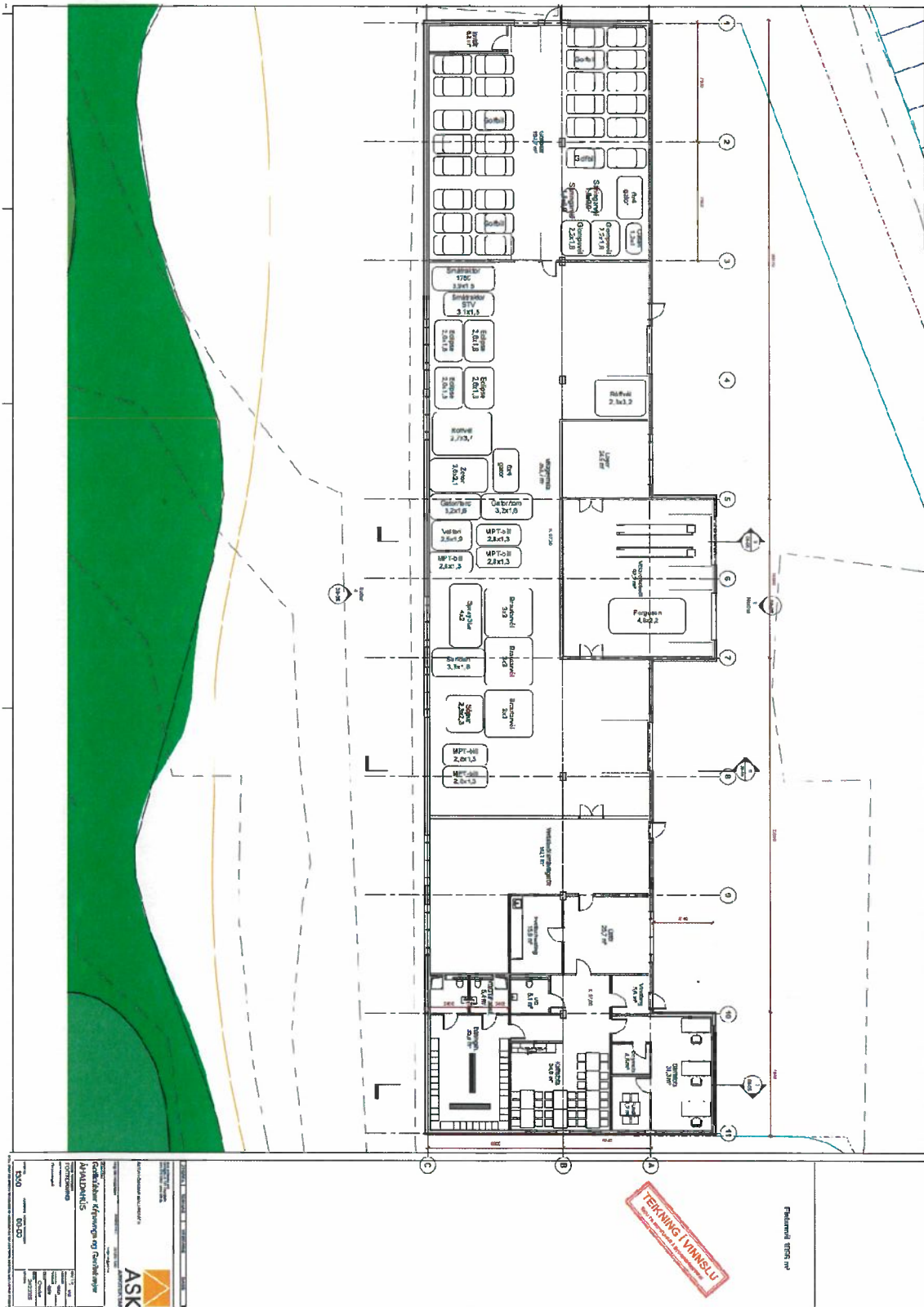
Virðingafyllst,

Jón Júlíusson, formaður GKG

Agnar Már Jónsson, framkvæmdastjóri GKG



## Viðauki 1





## Viðauki 2

Flatarmál byggingar:  
Flatarmál lóðar:

1077,3 m<sup>2</sup>  
3000 m<sup>2</sup>

Pr. m<sup>2</sup> húss    Pr. m<sup>2</sup> lóð

| Nr.                | Verkpáttur                         | kr.                | kr/m <sup>2</sup> | kr/m <sup>2</sup> |
|--------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1.0</b>         | <b>FRAMKVÆMDAKOSTNAÐUR</b>         |                    |                   |                   |
| 1.1                | Vinnustaður og jarðvinna           | 50.000.000         | 46.412            |                   |
| 1.2                | Burðarvirki                        | 152.000.000        | 141.093           |                   |
| 1.3                | Lagnir og loftræsing               | 67.000.000         | 62.193            |                   |
| 1.4                | Raflagnir                          | 25.000.000         | 23.206            |                   |
| 1.5                | Frágangur innanhúss                | 64.000.000         | 59.408            |                   |
| 1.7                | Frágangur utanhúss                 | 135.000.000        | 125.313           |                   |
| 1.8                | Frágangur lóðar                    | 80.000.000         |                   | 26.667            |
| 1.10               | Áhætta og ófyrirséð                | 57.300.000         | 53.189            |                   |
| <b>1.0</b>         | <b>FRAMKVÆMDAKOSTNAÐUR SAMTALS</b> | <b>630.300.000</b> | <b>510.814</b>    | <b>26.667</b>     |
| <b>2.0</b>         | <b>ALMENNUR KOSTNAÐUR</b>          |                    |                   |                   |
| 2.1                | Hönnun umsjón og eftirlit          | 44.121.000         |                   |                   |
| 2.2                | kostnaður við umhverfissvottun     | ekki með           |                   |                   |
| 2.3                | Opinber gjöld, lóðar ofl.          | ekki með           |                   |                   |
| 2.4                | Skipulagsgjald                     | ekki með           |                   |                   |
| 2.5                | Heimtaugargjöld                    | ekki með           |                   |                   |
| <b>2.0</b>         | <b>ALMENNUR KOSTNAÐUR SAMTALS</b>  | <b>44.121.000</b>  |                   |                   |
| <b>ALLS m. vsk</b> |                                    | <b>674.421.000</b> |                   |                   |

Reiknað er með eftirfarandi vikmörkum við framkvæmdakostnað

**Vikmörk, Framkvæmdakostnaðar** **630.300.000**

Áætluð vikmörk áætluninnar fyrir neðrimörk eru:

-10% **-63.030.000** **567.270.000**

Áætluð vikmörk áætluninnar fyrir efrimörk eru:

15% **94.545.000** **724.845.000**