



Hafnarfjörður

Hafnarfjarðarbær Þjónustukjarnar

Viðhald fasteigna
Ársskýrsla 2025

1. desember 2025



Hafnarfjörður

Þjónustukjarnar

Smárahvammur 3.....	2
Blikaás 1	4
Berjahlíð 2	6
Öldugata 45.....	8
Arnarhraun 50.....	10



Smárahvammur 3



Heildar viðhaldskostnaður	9,0 m.kr.
Bókhaldsnúmer	57111 - 32017
Heimilisfang	Smárahvammur 3
Fasteignamat	146.050.000 kr.
Byggingaár	1989
Flatarmál	222 m ²
Tegund húsnæðis	Einbýlishús

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Heildarkostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu þremur árum er áætlaður um **9,0 milljónir króna**. Ef miðað er við að 0,85% af fasteignamati eignarinnar fari í almennt viðhald, má gera ráð fyrir að kostnaður verði að auki um **1,0 milljón** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu þrjú árin er því um **10,0 milljónir króna**.



Hafnarfjörður

Viðhaldsskipting næstu þrjú ár		
2026	2027	2028
3.000.000	3.000.000	3.000.000

Framkvæmdir 2025

Á árinu 2025 var um **3.550.000 kr.** varið í viðhald á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Þvottahús lagað til
- Ný starfsmannaaðstaða
- Runnar fjarlagðir og bílastæði stækkað
- Garðvinna

Áætlað viðhald á árinu 2026

Á árinu 2026 er áætlað að verja um 3 milljónum í viðhald.

Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

1. Setja upp sorpskýli
2. Bera á skjólveggi
3. Það þarf að mála hurð á suðurgafli og glugga í vestur og suðurátt
4. Skorstein á húsi þarf að þvo og mála
5. Mála innanhús
6. Endurnýja baðherbergi



Blikaás 1



Heildar viðhaldskostnaður	10,0 m.kr.
Bókhaldsnúmer	57111-32021
Heimilisfang	Blikaás 1
Fasteignamat	152.300.000 kr.
Byggingaár	2003
Flatarmál	397,4 m ²
Tegund húsnæðis	Einbýlishús

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Heildarkostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu þremur árum er áætlaður um **9,0 milljónir króna**. Ef miðað er við að 0,85% af fasteignamati eignarinnar fari í almennt viðhald, má gera ráð fyrir að kostnaður verði að auki um **1,0 milljón** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu þrjú árin er því um **10,0 milljónir króna**.

Viðhaldsskipting næstu þrjú ár



Hafnarfjörður

2026	2027	2028
3.000.000	3.000.000	3.000.000

Framkvæmdir 2025

Á árinu 2025 var um **9,1 milljónum** varið í viðhald á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Skipt um aðalhurð
- Skipt um allar svalahurðir
- Skipt um eldhúsinnréttingu
- Fataskápar í herbergjum lagaðir
- Gluggar málaðir að utanverðu
- Garðvinna

Áætlað viðhald á árinu 2026

Á árinu 2026 er áætlað að verja um 3 milljónum í viðhald.

1. Yfirfara hurðar í sameign
2. Mála glugga innanhúss
3. Mála miðgang/plasthlífar
4. Þvottahús-setja nýja innréttingu
5. Setja upp sorpskýli



Berjahlíð 2



Heildar viðhaldskostnaður	9,0 m.kr.
Bókhaldsnúmer	57111-32019
Heimilisfang	Berjahlíð 2
Fasteignamat	232.200.000 kr.
Byggingaár	1998
Flatarmál	333,1 m ²
Tegund húsnæðis	Einbýlishús

6

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Heildarkostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu þremur árum er áætlaður um **9 milljónir króna**. Ef miðað er við að 0,85% af fasteignamati eignarinnar fari í almennt viðhald, má gera ráð fyrir að kostnaður verði að auki um **1,0 milljón** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu þrjú árin er því um **10 milljónir króna**.

Viðhaldsskipting næstu þrjú ár		
2026	2027	2028
3.000.000	3.000.000	3.000.000



Hafnarfjörður

Framkvæmdir 2025

Á árinu 2025 var um **3,0 milljónum** varið í viðhald á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Gluggar málaðir utanhús
- Skipt um ljós innandyra
- Skipt um ofna.
- Garðvinna

Áætlað viðhald á árinu 2026

Á árinu 2026 er áætlað að verja um **3 milljónum** í viðhald.

1. Skoða hljóðvist í herbergum
2. Skoða baðherbergi/mála innréttingu/gólfefni.
3. Rennur
4. Mála glugga innanhúss
5. Mála vatnsbretti
6. Laga hellulögn baka til



Hafnarfjörður

Öldugata 45



8

Heildar viðhaldskostnaður	7,0 m.kr.
Bókhaldsnúmer	57111-32032
Heimilisfang	Öldugata 45
Fasteignamat	306.300.000 kr.
Byggingaár	2020
Flatarmál	372,2 m ²
Tegund húsnæðis	Þjónustukjarni

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Heildarkostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu þremur árum er áætlaður um **7 milljónir króna**. Ef miðað er við að 0,85% af fasteignamati eignarinnar fari í almennt viðhald, má gera ráð fyrir að kostnaður verði að auki um **1,0 milljón** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu þrjú árin er því um **8,0 milljónir króna**.



Hafnarfjörður

Viðhaldsskipting næstu þrjú ár		
2026	2027	2028
2.000.000	2.000.000	3.000.000

Framkvæmdir 2025

Á árinu 2025 var um **1,5 milljónum** varið í viðhald á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Á þessu ári var bara smávægilegt viðhald
- Garðvinna hluti af lóðinni tyrft upp á nýtt.
- Hiti og ljós í garðskúr
- Hurðapumpur lagaðar
- Settar nýjar skúffur í fataskapa.

Áætlað viðhald á árinu 2026

Á árinu 2026 er áætlað að verja um **2,0 milljónum** í viðhald.

1. Timburverk skoða með að bera á
2. Skoða útihurð, leka og ath með skjólvegg
3. Mála ganga



Arnarhraun 50



10

Heildar viðhaldskostnaður	6,0 m.kr.
Bókhaldsnúmer	57111-33036
Heimilisfang	Arnarhraun 50
Fasteignamat	359.850.000 kr.
Byggingaár	2020
Flatarmál	372,2 m ²
Tegund húsnæðis	Þjónustukjarni

Viðhaldspörf fasteignar næstu ár

Heildarkostnaður vegna fyrirséðra viðgerða á næstu þremur árum er áætlaður um **6,0 milljónir króna**. Ef miðað er við að 0,85% af fasteignamati eignarinnar fari í almennt viðhald, má gera ráð fyrir að kostnaður verði að auki um **1,0 milljón** á ári. Samanlögð viðhaldspörf næstu þrjú árin er því um **7,0 milljónir króna**.



Hafnarfjörður

Stærstu kostnaðarþættir eru m.a. eftirfarandi:

Viðhaldsskipting næstu þrjú ár		
2026	2027	2028
2.000.000	2.000.000	2.000.000

Framkvæmdir 2025

Á árinu 2025 var um **1,1 milljónum** varið í viðhald á eigninni. Meðal annars var farið í eftirfarandi verkefni:

- Á þessu ári var bara smávægilegt viðhald
- Garðvinna
- Sporttunnuskýli

Áætlað viðhald á árinu 2026

Á árinu 2026 er áætlað að verja um **2,0 milljónum** í viðhald.

1. Bera á girðingar og timburverk
2. Silanbera vegg með tröppum
3. Gera við sprungur sem hafa myndast á milli veggja og lofts
4. Skipta um haldföng í eldhúsum
5. Skoða lýsingu í starfsmannarými
6. Það þarf að mála loft og vegg í svefnherbergjum
7. Þarf að setja álagslista á vegg í öllum eldhúsum og starfsmannarými
8. Skoða parket