Reykjavíkurborg

Reykjavík, 16. nóvember 2023
FAS23110023

Borgarráð

Háteigsvegur 33, leikskólinn Klambrar. Kaup á þremur íbúðum

Óskað er eftir borgarráð samþykki kaup á þremur íbúðum á 1. hæð við Háteigsveg 33 með það að markmiði að stækka leikskólann Klambra.

Greinagerð:
Á jarðhæð við Háteigsveg 33 er rekinn fimm deilda leikskóli með um 75 börnum. Húsnæðið er á tveimur hæðum og eru, auk leikskólans, 3 námsmanna íbúðir einnig staðsettar á jarðhæðinni. Á efri hæðinni eru 10 námsmannaíbúðir til viðbótar. Eignaskrifstofa hefur farið þess á leit við Byggingafélag námsmanna ses. sem eiganda 13 íbúða í húsnæðinu, að kaupa þrjár íbúðir á jarðhæð hússins auk 21 m^2 sameiginlegrar hjólageymslu, með það að markmiði að stækka leikskólann. Leikskólinn þykir vera einkar vel staðsettur með afar góðu aðgengi. Með kaupunum er hægt að bæta við um 30 leikskóláplássum miðsvæðis.

Um er að ræða eftirfarandi eignir:

- F2250672, 51,9 m2, fasteignamat kr. 43.750.000.-
- F2250673, 46,0 m2, fasteignamat kr. 40.700.000,-
- F2250674, 48,1 m2, fasteignamat kr. 41.800.000,-

Fengið var verðmat óháðs matsmanns sem taldi söluverðmæti íbúðanna vera kr. 131.400.000,- Byggingafélag námsmanna aflaði einnig verðmats sem skilaði sambærilegri niðurstöðu.

Ekki var gert ráð fyrir sameiginlegri hjólageymslu í verðmötunum.

Kaupverð er 130 m.kr.

Áætlaður kostnaður við búnað og breytingar er um 100 m.kr.

Gert verði ráð fyrir kaupum í fjárfestingaráætlun.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

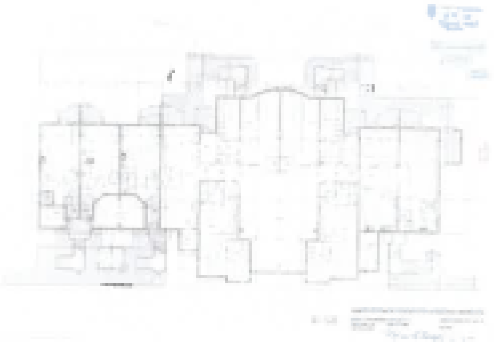
Hjálagt:

- Verðmat Eignamiðlunar dags. 17 maí 2023
- Teikningar sem sýna tillögu að stækkun leikskóla eftir breytingu íbúðanna.

Reykjavíkurborg

Verðmat

EIGNAMIÐLUN



Háteigsvegur 33, merkt 01-01, 105 Reykjavík

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
225-0672	**01 01 01**	**2002**	**51.9**	**27.800.000**	**38.300.000**	**5.450.000**	**43.750.000**	**7**	**7**	**Fjölbýlishús**
225-0673	**01 01 02**	**2002**	**46.0**	**25.450.000**	**35.680.000**	**5.020.000**	**40.700.000**	**7**	**7**	**Íbúð**
225-0674	**01 01 03**	**2002**	**48.1**	**26.400.000**	**36.620.000**	**5.180.000**	**41.800.000**	**7**	**7**	**Íbúð**
Samtals			**146.0**	**79.650.000**	**110.600.000**	**15.650.000**	**126.250.000**			

Undirritaður hefur að beiðni Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar skoðað og verðmetið þrjár eignir að Háteigsvegur 33, 105 Reykjavík, eignir merktar: 01-01, 01-02, 01-03. Skráður eigandi eigna er: Byggingafélag námsmanna ses., kt. 700707-0750 **Lýsing eignar:** Háteigsvegur 31-33 eru tveggja hæða steinsteypt fjölbýlishús byggt árið 2002. Húsið er einangrað að utan, klætt álklæðningu. Yfir efstu plötu er uppstólað og ålklætt þak. Húsið lítur vel út að utan en komið að viðhaldi á steypu í útitröppum. Sér inngangur er í íbúðir fyrstu hæðar en sér inngangur af svölum annarrar hæðar. Samkvæmt eignaskiptasamningi er Háteigsvegur 33 skráður fyrir nemendaíbúðir og leikskóla. Á fyrstu hæðinni eru íbúðirnar sem verðmatið lýtur að og leikskóli.
Íbúð 0101 (F225-0672): Komið er inn í flísalagt anddyri með viðar fataskápum. Við tekur gangur með vínildúk á gólfi. Á vinstri hönd er geymsla með hillum. Beint á móti er flísalagt baðherbergi með sturtubotn og lítilli innréttingu. Við tekur opið rými með vínildúk á gólfi, eldhús með viðarinnréttingu, stofu og svefnherbergisaðstöðu með fataskáp. Útgengi er út á hellulagðan sérafnotareit. **<u>Verð: 44.900.000 kr.</u>**
Íbúð 0102 (F225-0673): Komið er inn í flísalagt anddyri með viðar fataskápum. Við tekur gangur með vínildúk á gólfi. Á vinstri hönd rúmgott, flísalagt baðherbergi með sturtu og salernisaðstöðu. Beint á móti er lítil geymsla með hillum. Við tekur opið rými með vínildúk á gólfi, eldhús með viðarinnréttingu, stofu og svefnherbergisaðstöðu með fataskáp. Útgengi er út á hellulagðan sérafnotareit. Verð: **<u>43.500.000 kr.</u>**
Íbúð 0103 (F225-0674): Komið er inn í flísalagt anddyri með viðar fataskápum. Við tekur gangur með vínildúk á gólfi. Á vinstri hönd rúmgott, flísalagt baðherbergi með sturtubotn og lítilli innréttingu. Beint á móti er lítil geymsla með hillum. Við tekur opið rými með vínildúk á gólfi, eldhús með viðarinnréttingu, stofu og svefnherbergisaðstöðu með fataskáp. Útgengi er út á hellulagðan sérafnotareit,þessi íbúð er staðsett við hliðina á leikskóla. Verð: **<u>43.000.000 kr.</u>**
Vinstra megin við íbúð 0101 er sameiginlegt þvottahús og gengt því er stór hjóla- og vagnageymsla. Hús, íbúðir, gluggar og gler virðist almennt í ágætis ástandi en upprunlegt. Lóðin er leigð Byggingafélagi námsmanna til byggingar félagslegrar leiguíbúða fyrir námsmenn og leikskóla í eigi Reykjavíkurborgar.
Forsendur: Verðmat þetta byggir á að um væri að ræða eign til sölu hjá Eignamiðlun og nær til hugsanlegs söluverðs miðað við markaðsaðstæður í dag. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluhorfa.

Niðurstaða

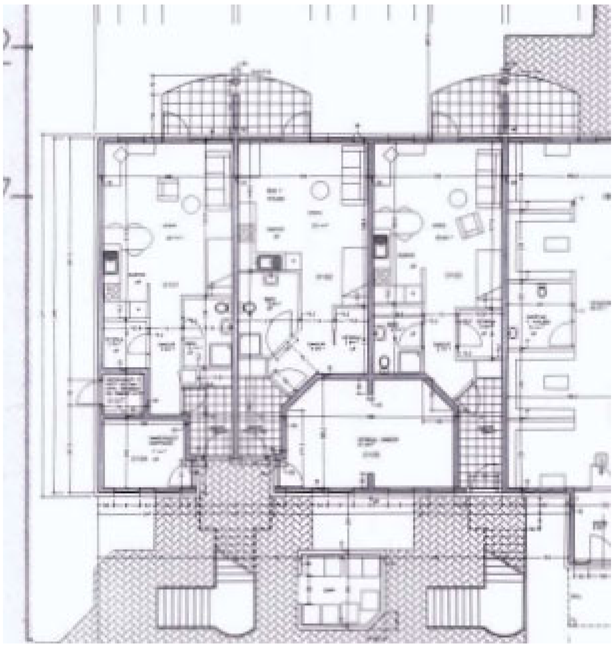
Áætlað söluverð er **131.400.000 kr. / Eitthundraðþrjátíuogeinmilljónfjögurhundruðþúsund.**

17.05.2023

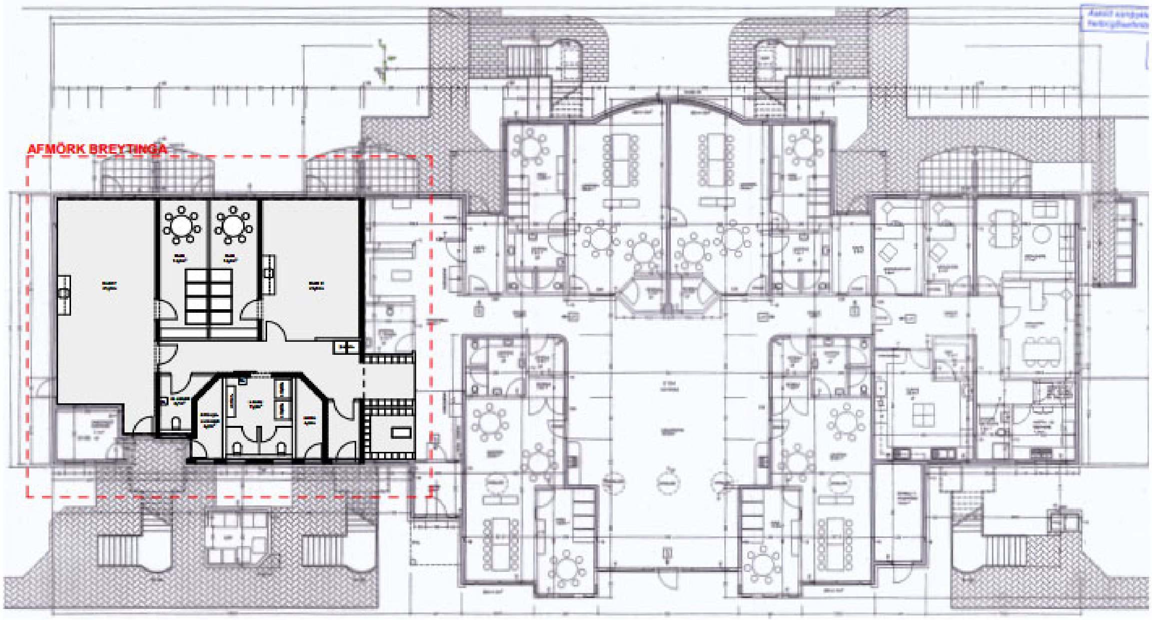
Herdís Valb. Hölludóttir
Herdís Valb. Hölludóttir
Löggiltur fasteignasali og lögfræðingur
Kt. 2[illegible]-4069 - Sími 694 6166

Verðmat

Reykjavíkurborg



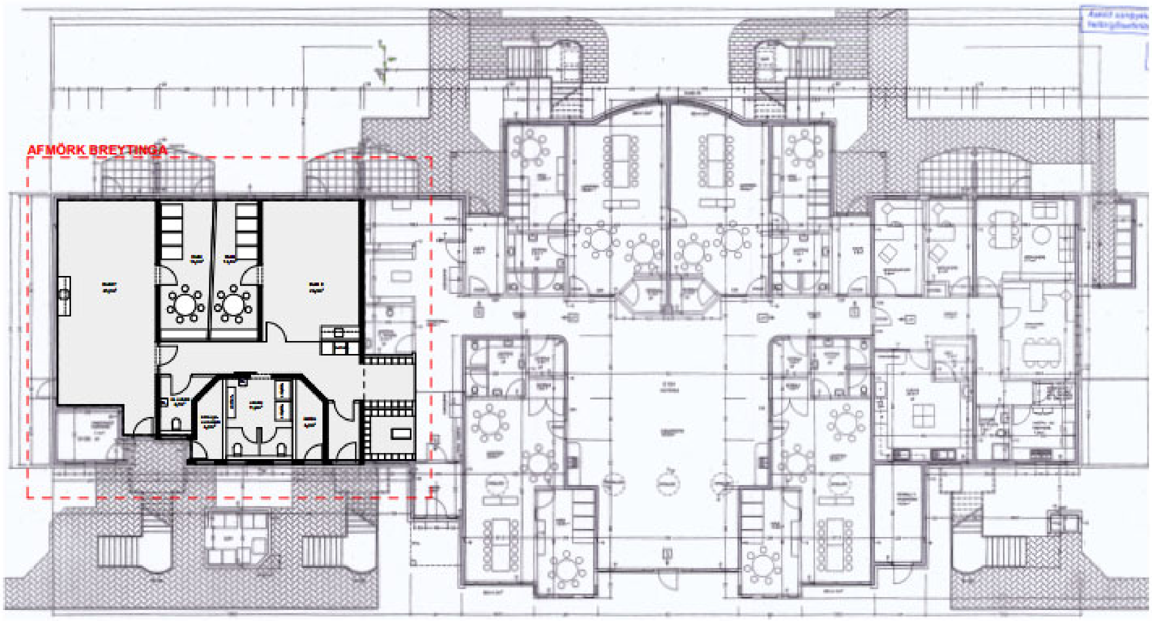
Grunnmynd af 3 íbúðum og sameiginlegri geymslu



Grunnmynd - tillaga að breytingu_1

NOLAND

Reykjavíkurborg



Grunnmynd - tillaga að breytingu_2

NOLAND