



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 9. mars 2019

R19030089

630

Borgarráð

***Hraunbær 53, heimild til að hefja söluferli.***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að hefja söluferli á raðhúsi merkt 02 0101 ásamt bílskúr við Hraunbæ 53

*Greinargerð:*

Reykjavíkurborg er eigandi að Hraunbæ 53 raðhúsi merkt 02 0101 og bílskúr merkt 11 0102. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er raðhúsið skráð 139,9,0 fm og bílskúr merkt 11 0102 skráð 20,7 fm. Fasteignamat er krónur 57.150.000. Reykjavíkurborg keypti húsið árið 2017 fyrir tímabundna lausn vegna endurbyggingar og stækkunar Hólabergrs 86, þar sem er skammtímavistun barna

Lokið er við endurbyggingu í Hólabergi og ekki lengur þörf á húsnæðinu að Hraunbæ 53.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Verðmat Jöfurs dags. 8. mars 2019

Verðmat Miklaborg dags. 11. mars 2019

# VERÐMAT

## Eign: Hraunbær 53, 110 Reykjavík, 160,3 m<sup>2</sup> raðhús á samt bílskúr

Undirritaður staðfestir hér með skoðun og verðmat á ofangreindri eign og fór umbeðið mat fram þann 8. mars 2019. Verðmat þetta byggir á því að um væri að ræða eign í sölumeðferð hjá fasteignasölnni Jöfri ehf.

**Matsbeiðni:** Verðmat þetta fór fram að beiðni Danielu Katarzyna Zbikowska verkefnastjóra hjá Reykjavíkurborg.

**Forsendur:** Hið metna er 139,9 m<sup>2</sup> raðhús á einni hæð við Hraunbæ 53 í Reykjavík ásamt 20,7 m<sup>2</sup> bílskúr, samtals 160,3 m<sup>2</sup>. Fasteignamat er kr. 57.150.000,- og brunabótamat kr. 50.190.000,-

**Nánari lýsing:** Komið er inn í flísalagt andyri, þar er snyrting og lítið herbergi. Eldhús er rúmgott með nýrri innréttingu, gott pláss fyrir eldhúsbord. Úr eldhúsi er gengið inn í þvottaherbergi og geymslu en þar eru útgöngudyr. Miðrymi sem nýst gæti sem borðstofa og er þaðan útgengi í garð. Stofan er stór og með stórum gluggum sem snúa í vestur út að garðinum. Svefnherbergisgangur þar sem eru tvö lítil herbergi, eitt stórt svefnherbergi með fataskápum og baðherbergi flísalagt með stóru baðkari og sturtu. Lítil geymsla með aðgengi utanfrá framan við húsið.

Gólfefni eru öll ný, ýmist flísar eða harðparket. Upphitun er með ofnakerfi. Lýsing er ýmist innfelld loftljós eða kúplar.

Bílskúr er út við götu og er hann með köldu vatni og rafmagni. Rafstýrður bílskúrshurðaoptari er til staðar. Upphitun með rafmagnsöfn.

Eigendur	Kennitala	Eig.hluti
Reykjavíkurborg	530269-7609	100,00%

Fastanúmer	Matshluti	Gerð	Bygg.ár	Stærð	FMAT	BBMAT
204-4377	02 0101	Íbúð	1966	139,9 m <sup>2</sup>	57.150.000,-	45.600.000,-
	11 0102	Bílskúr	1981	20,7 m <sup>2</sup>		4.590.000,-

### Fyrirvarar:

Innra skipulag hússins er ekki í samræmi við teikningar af húsinu og gerir verðmatið ráð fyrir að húsið sé selt í núverandi ástandi.

Húsfélagslýsing liggur ekki fyrir við verðmat þetta og er því gerður fyrirvari um að ekki liggi fyrir kostnaðarsamar framkvæmdir/breytingar hjá húsfélaginu á næstunni.

Eftir skoðun eignarinnar og að teknu tilliti til söliverðs á sambærilegum svæðum teljum við söliverð þessarar eignar vera kr. 66.500.000,- sbr. núverandi ástand á markaði;

**Krónur: 66,5 milljónir 00/100**

Verðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri ehf. og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag og að góður tími gæfist til sölumeðferðar. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinni metnu eign.

Undirritaður hefur skoðað og verðmetið ofangreinda eign og stuðst auk þess við gögn og upplýsingar sem hann hefur aflað sér. Eignina hefur hann metið eftir bestu samvisku og þekkingu.

**Reykjavík, 8.3.2019**

Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali

Ólafur Jóhannsson, löggiltur fasteignasali

# FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2044377

Hraunbær 53, Reykjavíkurborg

## ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Reykjavíkurborg	530269-7609	Afsal	100%	Þ

### Landeigendur

Gögn vantar

## FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2019

57.150.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2020

0 kr.

## NOTKUNAREINING - ÍBÚÐ Á HÆÐ

Notkunareininganúmer

N2044377

Staðfang

Hraunbær 53

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
46.400.000 kr.	10.750.000 kr.	50.190.000 kr.	55.580.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Íbúð á hæð	160,6 m <sup>2</sup>	VÍS	Steypa

### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Reykjavíkurborg	530269-7609	100%	11.12.2017	11.12.2017
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	0%	Gögn vantar	Gögn vantar

### Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
020101	Íbúð	1966	139,9 m <sup>2</sup>	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	57.150.000 kr.	45.600.000 kr.
110102	Bílskúr	1981	20,7 m <sup>2</sup>	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	4.590.000 kr.

## Rekstrareiningar

### Eignarhald

#### 02 2 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m <sup>2</sup>	Brúttó m <sup>3</sup>	Birt stærð m <sup>2</sup>	Nettó m <sup>2</sup>	Skipta m <sup>3</sup>	H-Fl.
02 0101	Íbúð á hæð		139,9	0	139,9	0	0	

#### 11 2 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m <sup>2</sup>	Brúttó m <sup>3</sup>	Birt stærð m <sup>2</sup>	Nettó m <sup>2</sup>	Skipta m <sup>3</sup>	H-Fl.
11 0102	Bílskúr		20,7	0	20,7	0	0	

## LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L111070

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Íbúðarhúsalóð	3924,0 m <sup>2</sup>	99.100.000 kr.

### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

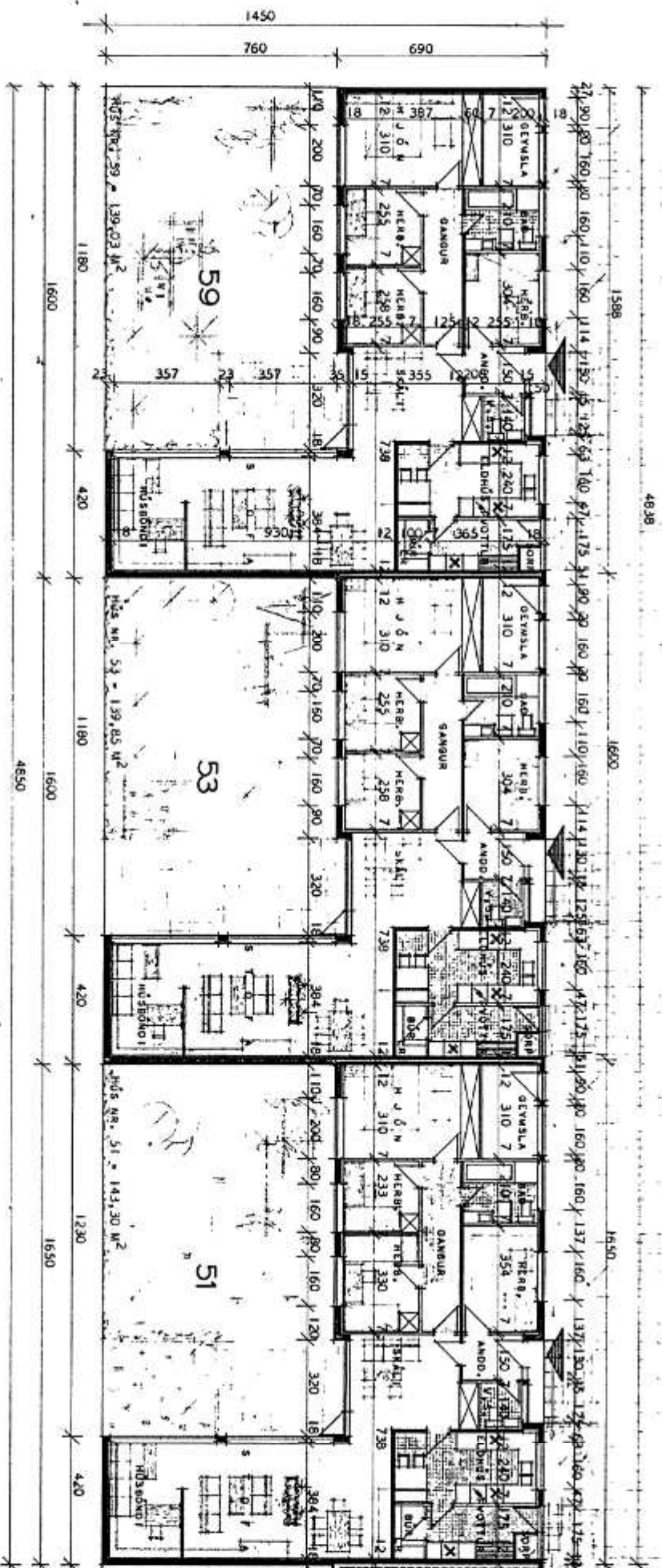
## Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 713,6

**ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.**



adrfrætt (kótt) í húsi nr. 51 - 6476  
 ..... 53 - 6531  
 ..... 59 - 6531

HÖSNÆÐ ISKÁLASTOFNUN RÍKISINS  
 GRUNNMYNDIR  
 WÅL 1:100

218

BLAÐ I  
 JÚNÍ 1965

*Staðfesting*  
*Staðfesting*

Staðfesting  
 1964

1/962



Leigusamningur um lóð  
til íbúðarhúsabyggingar

Samrit

Móttakið 23/12 1965 kl. 15:35  
og fært í veðmálaskrá í Reykjavík S.Nr. 3240  
Merkis lítra 976 nr. 203  
Gjald . . . . . kr. 50  
Stimpilgjald . . . . . 19  
Samtals kr. 69

Greitt

*Olafur Þorbjörnsson*

## Borgarstjórnin í Reykjavík

Gjörir kunnugt:

Samkvæmt ályktun borgarráðsins hinn 6. apríl 1965  
er með bréfi þessu Guðmundi Hervinssyni, Langholtiavegi 120,  
leigð lóðin HRAUNBÆR nr. 53

Lóðin er hluti af lóð nr. 51-67 við Hraunbæ.  
hér í borginni, til þess að byggja á henni íbúðarhús, með eftirgreindum nán-  
ari skilmálum:

1. Lóðin er að flatarmáli nr. 51-67 3924.0 fermetrar og lögun hennar, eins  
og sýnt er á viðfestum uppdrætti.

Lóðin nr. 51-67 við Hraunbæ ( 3924 ferm.) er  
oskipt heild.

Kvaðir á lóðinni eru greindar á viðfestu blaði.

Gatnagerðargjald skv. samþykkt bæjarstjórnar  
17. desbr. 1959 er greitt.

2. Lóðin er leigð til 75 ára, talið frá 1. degi janúar- mánaðar  
árið 1965.
3. Leigutaki hefir þegar byrjað á byggingu íbúðarhúss á hinni leigðu lóð og  
skal hafa húsið fullgert og íbúðarhæft eigi síðar en að 2 árum liðnum,  
ella fellur samningurinn úr gildi.
4. Leigutaki greiði alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru  
eða verða lögð á hina leigðu lóð.
5. Ársleiga af lóðinni skal vera 5% — fimm af hundraði — af fasteigna-  
mati lóðarinnar, eins og það er ákveðið á hverjum tíma.  
Leigutaki samþykkir og að greiða álag á leiguna, sem heimilað er  
eða kann að verða með lögum, sbr. ákvæði laga nr. 29, 4. febr. 1952.  
Leiguna skal greiða í skrifstofu Gjaldheimtunnar í Reykjavík og er  
gjald dagi 2. janúar ár hvert fyrir árið, sem fer í hönd.

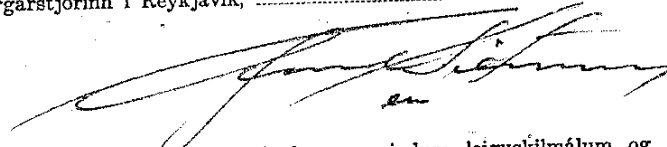
Sé leigan ekki greidd áður en tveir mánuðir eru liðnir frá gjalddaga, skal leigutaki greiða borgarsjóði dráttarvexti, er nemi 1% — einni krónu af hverjum 100 krónum — fyrir hvern mánuð eða hluta úr mánuði, sém liður frá gjalddaga, unz leigan er greidd.

Fyrir lóðarleigunni og dráttarvóxtum er lögtaksréttur samkvæmt lögum frá 16. desember 1885.

Leigutaki og veðhafar eru skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um, að leigan gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.

6. Vilji borgarstjórnin ekki að loknum leigutímanum leyfa leigutaka með nýjum leigusamningi að láta hús, sem þá er á lóðinni, standa þar áfram, skal bæjarstjórnin greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.
7. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni verða gerð. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki brjóti skuldindingar þær, sem hann hefur undirgengið gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi.
8. Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á leigusamningi þessum og stimpilgjald.
9. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

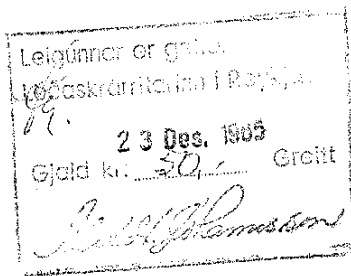
Borgarstjórnin í Reykjavík, 23. des. 1965



Ég undirritaður leigutaki geng að framangreindum leiguskilmálum og skuldbind mig til að halda þá í öllum greinum.

Reykjavík, 23. des. 1965

*Guðmundur Herrmannsson*



Vitundarvottar:

*Bláa Álfur*  
*Heiða Ómasvöld*

Fasteignamat nr. 51-67 (3924 ferm.) kr. 23.500.00  
 Ársleiga..... kr. 1.175.00

Hraunbær 53 greiðir 1/9 hluta:

Fasteignamat kr. 2.600.00  
 Ársleiga..... kr. 130.00

Viðbot

A lóðin

1 St  
mæ  
um  
2 Ió  
Bi  
ef  
50  
ma  
há  
Di  
þá  
ha  
3 Ib  
sk  
fy  
um  
4 Öi  
Ii  
5 A  
sa

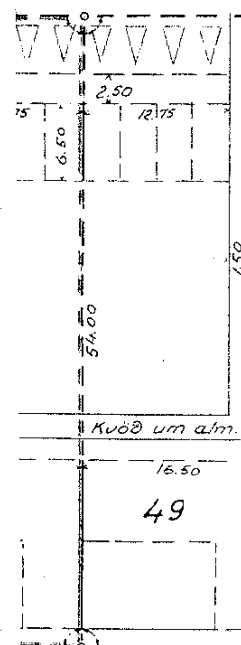


Viðbot við 1. tölulið lóðarsamningsins:

A lóðinni eru eftirliggjandi kvaðir:

1. Stærð hæðarafsetning húsa og gangstíga skal vera samkvæmt málblöðum og hæðarafsetning bifreiðastæða samkvæmt uppdráttum gatna- og hólræsadeildar borgarverkfræðings
2. Lóðarhafar skulu sietta lóðina og koma henni í rétta hæð. Bilstæði og akbrautir á lóðum skal fylla með vönduðu fyllingarefni, a.m.k. 90 cm þykku. Gangstíga skal heliuleggja með 50 x 50 cm hellum. Fylla skal undir hellur með a.m.k. 50 cm malarlagi og 5 cm þykku jöfnunarlagi úr sandi, eða á annan hátt sem borgarverkfræðingur samþykkir. Dragist framkvæmdir þessar um of að dómi borgarverkfræðings þá er honum heimilt að láta framkvæma verkið á kostnað lóðarhafa
3. Íbúðareigendum er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt skipulagsuppdrátti. Hafi þeim framkvæmdum eigi verið lokið fyrir 30. sept. 1968 getur borgarverkfræðingur framkvæmt umæddan frágang á kostnað íbúðareigenda
4. Öll hús skulu vera máluð að utan. Litaval skal hæð samþykki byggingarfulltrúa
5. Á lóðinni eru kvaðir um gerð gangstétta, jarðstrengi o.fl. samkvæmt viðfestum uppdrátti

Hraunbær

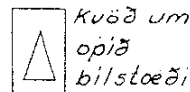
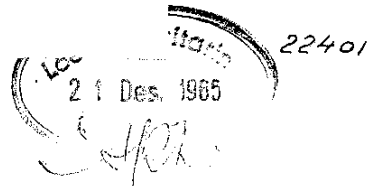


Hraunbær 7

Hraunbær 53

AFRIT AF MÆLINGALADI 224.02 1500  
SKRIFSTOFUR BORGARVERKFRÆÐINGS  
MÆLINGAÐEILD  
REYKJAVÍK 20/12 1965

Guðmundur Þómas



## VERÐMAT

### HRAUNBÆR 53, 110 REYKJAVÍK



# FASTEIGNASALAN MIKLABORG

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - Sími 569 7000 - [www.miklaborg.is](http://www.miklaborg.is)  
ÓSKAR R. HARDARSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019  
JASON GUÐMUNDSSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5929

## LÝSING:

Um er að ræða 161 fm raðhús á rólegum stað í Hraunbæ. Stutt er í falleg útivistarsvæði í og við Elliðaárdalinn. Fallegt raðhús sem hefir verið verulega endurnýjað, öll gólfefni eru nýleg og allar innihurðir nýlegar. Þá hefur bæði baðherbergi og eldhús einnig verið endurnýjað. Nánari lýsing. Komið er inn í **forstofu** með flisum á gólfi en þar er á vinstri hönd **gestasnyrting** með flisum á gólfi og nýlegri vaskinnréttingu og salerni. Á hægri hönd er gengið inn í lítið **forstofuherbergi** með parketi á gólfi. Úr forstofu er gengið inn í hol sem tengir stofu, eldhús og svefnherbergisgang og þaðan er jafnframt útgangur í garðinn sem er aflokaður með girðingu. Í garðinum er stór **sólpallur**. Auk þess er ca. 6 fermetra útigeymsla fyrir garðyrkjuáhöld, grill, hjól o.p.h. Á svefnherbergisgangi er gott **hjónaherbergi** og tvö **barnaherbergi**. Á ganginum er einnig stórt **baðherbergi** með nýlegu baðkeri og endurnýjaðri sturtu með glerhurð. **Stofan** er mjög rúmgóð með stórum gluggum sem snúa út í garðinn. **Eldhús** er með nýlegri borðplötu og vaski, nýlegri uppvottavél og bakarofni. Led-lýsing er í lofti, undir efriskápum og í sökklum. **Eldhúsið** er með nýjum flisum á gólfi. Inn af eldhúsinu er rúmgott **þvottahús** og **geymsla** og þar er einnig inngangur utan frá. Hitaveitugrind og rafmagnsinntak er í sér **geymslu** sem eingöngu er gengið í utanfrá. **Bílskúrinn** er stakstæður í röð bílskúra við götu sem tilheyrir raðhúsunum. Hann er upphitaður með rafmagnsöfn og í honum er kalt vatn. Nýleg og vönduð **svalahurð** með þriggja punkta læsingu út í garð, allir gluggar eru lýlega yfirfarnir, opnanleg gluggafög nýleg, og stormjárn eru nýleg. Nýleg rafmagnstafla er í húsinu og skipt hefur verið um allar innstungur og rofa.

## OPINBERAR TÖLUR:

Fastanúmer	Merking	Bygg. gerð	Matstig	Brunabótamat	Lóðamat	Húsmat	Stærð	Ár
2044377	020101	Íbúð	7 / 7	45.600.000	10.750.000	46.400.000	139,90 m <sup>2</sup>	1966
2044391	110102	Bílskúr	7 / 7	4.590.000	0	0	20,70 m <sup>2</sup>	1981
						<b>Fasteignamat</b>	57.150.000	

## EIGANDI/EIGENDUR:

Reykjavíkurborg 530269-7609 100.00 %

## MATSVERÐ ER KR. 72.000.000

Reykjavík 11.3.2019

Óskar H. Bjarnasen hdl.  
löggiltur fasteignasali *OH*  
kt. 120981-5529

Óskar H Bjarnasen

### Forsendur:

Umbeðið verðmat tekur mið af núverandi markaðsaðstæðum og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matið byggir einnig á opinberum matstólum, þ.e. upplýsingum um eignina s.s. fasteigna og brunabótamati er fyrir lágu við skoðun og vinnslu verðmatsins, ásamt upplýsingum frá eigendum eignarinnar og samanburð við sölu sambærilegra eigna, stærð, gerð, staðsetningu, áhvílandi lán, nýtingu, aldur, ástand og markaðsaðstæður. Verðmatið miðar við eðlileg frávik á markaði.