Reykjavíkurborg

Reykjavík, 2. desember 2021
FAS21120039

Fífusel 35, sala á íbúð 102

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að ganga frá sölu á íbúð 01 02 í Fífuseli 35 til Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799 fyrir krónur 55.200.000.

Greinargerð:

Borgarráð fól eignasjóði árið 2017 að kaupa íbúðir sem lið í því að leita tímabundinna lausna til aukningar á félagslegu húsnæði í Reykjavík. Um var að ræða tímabundna ráðstöfun. Íbúðir voru síðan framleigðar til velferðarsviðs en hafa verið í rekstri Félagsbústaða. Félagsbústaðir hafa óskað eftir að eignast nokkrar af þessum íbúðum og er þetta liður í því. Fengið var verðmat tveggja óháðra löggiltra fasteignasala og er söluverð meðaltalsverð verðmata.

Íbúðin er á 1. hæð, 116,4 fermetrar að stærð og fasteignamat 2021 er krónur 41.600.000.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu
Fjármála- og áhættustýringarsvið

Hjálagt:

Verðmat Remax fasteignasölu, dags. 9. desember 2021
Verðmat Höfða fasteignasölu, dags. 9. desember 2021

Verðmat
Fífusel 35

HÖFÐI FASTEIGNASALA
Suðurlandsbraut 52
Bláu húsin við Faxafen
kt. 590392-2869
Sími 533 6050
www.hofdi.is
Ásmundur Skeggjason, löggiltur fasteignasali
Runólfur Gunnlaugsson, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali

Fasteign	Byggingargerð	Heildarflatarmál	Herb.	Stofur	Sv.h.	Baðh.
Fífusel 35	Fjölbýlishús	116.4 m²	5	1	4	1

Sölutegund	Skoðunardagur	Skoðunarmaður
Einkasala	-	Ásmundur Skeggjason

Aðili	Tengsl	Kennitala	Sími	Farsími	Hlutfall
Reykjavíkurborg - eignasjóður	Þinglýstur eigandi	570480-0149	-	-	100.0%
Reykjavíkurborg	Þinglýstur eigandi	530269-7609	-	-	0.0%

Fastanúmer Eignar	Sveitarfélag	Landnúmer	Mhl.	Nh.	Nr. íb.
205-6363	109 Reykjavík	113154	06	01	02

Eign

Brunabótamat	Fasteignamat	Lóðarmat	Fasteignamat alls	Leigutekjur
40.300.000 kr.	36.180.000 kr.	5.420.000 kr.	41.600.000 kr.	-

Byggingarefni	Byggingargerð	Byggingarár	Flatarmál	Afhending
Steypt	Fjölbýlishús	1975	116.4	Samkomulag

Brunabótamat Fasteignamat Byggingarár Flatarmál Byggingarefni

Fasteignagjöld (ár)	Fráveitugjöld (ár)	Brunatrygging (ár)	Húsfélagsgjöld (mán)	Framkvæmdagjald (mán)
-	-	-	kr.	-

Lóðarréttindi	Vatns- og frárennslislagnir	Raflagnir	Lóð
-	Upphaflegar	Upphaflegar	Frágengin lóð

Upphitun	Gler	Þvottahús	Inngangur	Eignaskipti
Hitaveita	Tvöfalt gler	sér	Sameiginlegur	Bæði

Fyrirhugaðar endurbætur Kvaðir Gallar

Lýsing

Snyrtileg fjögurra herbergja íbúð á 1.hæð ásamt auka herbergi í kjallara. Húsið er steniklætt að utan.

Komið er inn í parketlagða forstofu, skápur. Eldhús er parketlagt, hvít innrétting, borðkrókur. Stofa er parketlögð, útgangur er á svalir. Baðherbergi er flísalagt, sturta og baðkar, innrétting, upphengt klósett. Tvö parketlögð barnaherbergi. Hjónaherbergi er parketlagt, skápur. Sér þvottahús er í íbúð,.

Í kjallara er sér herbergi með aðgangi að sameiginlegri snyrtingu sem hefur sturtuaðstöðu. Sér geymsla er í kjallara auk hefðbundinnar sameignar.

Allar nánari upplýsingar veitir Ásmundur Skeggjason, as@hofdi.is, Gsm 895 3000.-

Söluverð	Dagsetning verðmats
55.900.000 kr.	8. desember 2021

Framanskráða eign hefur undirritaður metið eftir bestu samvisku og þekkingu. Hann hefur fylgt viðurkenndum matsaðferðum. Undirritaður hefur skoðað eignina sjálfa og auk þess stuðst við gögn og upplýsingar sem hann hefur aflað sér. Undirritaður lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við matsbeiðanda eða eigendur eignarinnar né sé hann nákomin þeim vegna vensla eða vinskapar.

Ásmundur Skeggjason
lögg. fasteignasali

VERÐMAT
Fífusel 35,109 Reykjavík

Undirritaður hefur skoðað og metið til markaðsverðs framangreinda eign að beiðni Félagsbústaða hf., kt. 510497-2799

Lýsing á hinni metnu eign
Um er að ræða 5 herbergja íbúð á 1. hæð í fjölbýlishúsi. Eignin er skráð 116,4 fm, þar af geymsla 7,8 fm Eignin er með fastanr. 205-6363, merkt 06-0102.

Komið er inn í **anddyri** með skápum. **Baðherbergi** er flísalagt í hólf og gólf, baðkar og hlaðinn sturtuklefi, innrétting með vaski, upphengt salerni og handklæðaofn. **Eldhús** með hvítri innréttingu. Ofn, helluborð og vifta. **Stofa** er rúmgóð með útgengi út á svalir til suðurs. **Hjónaherbergi** er rúmgott með rúmgóðum skápum. 2 **herbergi**, minni með engum skápum. **Þvottahús** með máluðu gólfi og innréttingu með vaski. Parket er á íbúðinni fyrir utan baðherbergi og þvottahús. Í kjallara eru parketlagt **herbergi** með aðgengi að sameiginlegu baðherbergi með sturtu, og **sérgeymsla**.

Byggingarár:	1975
Byggingarefni:	Steypt
Fastanúmer:	205-6363
Flatarmál íbúðar:	116,4 fm
Húsmat:	36.180.000.-
Lóðarmat:	5.420.000.-
Fasteignamat alls:	41.600.000.-
Brunabótamat:	40.300.000.-

Umbeðið verðmat tekur m.a. mið af núverandi markaðsaðstæðum, og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matið byggir einnig á opinberum matstölum sem lágu fyrir við skoðun og verðmat. Fasteignasali hefur í dag skoðað og verðmetið ofangreinda eign og auk þess stuðst við upplýsingar sem hann hefur sjálfur aflað sér. Eignina hefur fasteignasali verðmetið eftir bestu samvisku og þekkingu, og lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við eiganda hennar. Verðmat er ekki ábyrgðaryfirlýsing um endanlegt söluverð á nauðungarsölu:

Áætlað söluverð miðað við ástand eignarinnar og markaðinn eins og hann er í dag: **Kr. 54.500.000,-**

Skrifað:fimmtíuogfjórarmilljónirogfimmhundruðþúsund 00/100

Framangreindar stærðar- og matstölur eru samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins, dags.06.12.2021.

Reykjavík, 09.12.2021.

Gylfi Jens Gylfason hdl.
Kt. 170874-5599

Gylfi Jens Gylfason

Löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali
Lögmaður
gylfi@remax.is