



***Kóngsbakki 14, sala á íbúð 302***

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að ganga frá sölu á íbúð 03 02 á Kóngsbakka 14 til Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799 fyrir krónur 50.450.000.

*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 3. hæð, 101,4 fermetrar að stærð og fasteignamat 2021 er krónur 37.800.000.

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

## Kóngsbakki 14



Suðurlandsbraut 52  
Bláa húsin við Faxafen  
Kl. 590392-2869  
Sími 533 6050  
[www.hofdi.is](http://www.hofdi.is)

Ásmundur Skeggjason, löggiltur fasteignasali  
Runólfur Gunnlaugsson, löggiltur fasteignasali, fyrirtækja- og skipasali

Fasteign Kóngsbakki 14	Byggingargerð Fjölbýlishús	Heildarflatarmál 101.4 m <sup>2</sup>	Herb. 4	Stofur 1	Sv.h. 3	Baðh. 1
Sölutegund Einkasala	Skoðunardagur -	Skoðunarmaður Ásmundur Skeggjason				
Aðili Reykjavíkurborg - eignasjóður Reykjavíkurborg	Tengsl Þinglýstur eigandi Þinglýstur eigandi	Kennitala 570480-0149 530269-7609	Sími -	Farsími -	Hlutfall 0.0% 100.0%	
Fastanúmer 204-8436	Eignar Sveitarfélag 109 Reykjavík	Landnúmer 111877	Mhl. 07	Nh. 03	Nr. íb. 02	
Eign	Brunabótamat 37.250.000 kr.	Fasteignamat 33.470.000 kr.	Lóðarmat 4.330.000 kr.	Fasteignamat alls 37.800.000 kr.	Leigutekjur -	
	Byggingarefni Steypt	Byggingargerð Fjölbýlishús	Byggingarár 1969	Flatarmál 101.4	Afhending Samkomulag	
	Brunabótamat	Fasteignamat	Byggingarár	Flatarmál	Byggingarefni	
Fasteignagjöld (ár) -	Fráveitugjöld (ár) -	Brunatrygging (ár) -	Húsfélagsgjöld (mán) kr.	Framkvæmdagjald (mán) -		
Lóðarréttindi -	Vatns- og frárennslislagnir Upphaflegar		Raflagnir Upphaflegar	Lóð Frágengin lóð		
Upphitun Hitaveita	Gler Tvöfalt gler	Þvottahús -	Inngangur Sameiginlegur	Eignaskipti Bæði		
Fyrirhugaðar endurbætur				Kvaðir	Gallar	

### Lýsing

**Falleg 4 ra herbergja íbúð á 3.hæð. Húsið var skoðað að utan, og leigjandi sendi myndaseríu innan úr íbúð sem liggja til grundvallar matinu. Covid ástand gerði það að verkum að þessi leið var farin,.**

Komið er inn í flísalagða forstofu, skápur. Eldhús er með snyrtilegri innréttingu, parket eru á gólfi. Stofa er parketlögð, útgangur er á svalir. Þrjú herbergi eru í íbúðinni, góðir skápar eru í hjónaherbergi. Baðherbergi er flísalagt, sturtua. Sér þvottahús er í íbúð.

Sér geymsla ásamt sam. hjóla og vagnageymslu, sam. þvottaherbergi ásamt hefðbundinni sameign.

**Allar nánari upplýsingar veitir Ásmundur Skeggjason fasteignasali, [as@hofdi.is](mailto:as@hofdi.is), Gsm 895 3000.-**

Söluverð  
52.000.000 kr.

Dagsetning verðmats  
9. desember 2021

*Rík*

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 nákominn þeim vegna vensla eða vinskapar.

Ásmundur Skeggjason  
Fasteignasali  
Sími 533 6050

**VERÐMAT****Kóngsbakki 14,109 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 4ja herbergja íbúð á 3. hæð í fjölbýlishúsi. Eignin er skráð 101,4 fm, þar af geymsla 12,6 fm Eignin er með fastanr. 204-8436, merkt 07-0302.

Komið er inn í flísalagt **anddyri**. **Baðherbergi** er flísalagt í hólfi og gólf, baðkar með sturtu og innrétting með vaski. **Eldhús** með viðarinnréttingu. Ofn, helluborð og vífta. Korkur á gólfi **Þvottahús** innaf eldhúsi með vinnuborði og hillum, dúkur á gólfi. **Stofa** er parketlögð með útgengi út á svalir. 3 parketlögð **herbergi**, 1 stærra og 2 minni. Stórir fataskápar á gangi. Í kjallara er **sérgeymsla** íbúðar. Það athugast að matsmaður hafði ekki aðgang að eigninni til þess að framkvæma sjónskoðun. Stuðst var við ljósmyndir af eigninni.

Byggingarár:	1969
Byggingarefni:	Steypt
Fastanúmer:	204-8436
Flatarmál íbúðar:	101,4 fm
<b>Húsmat:</b>	33.470.000.-
<b>Lóðarmat:</b>	4.330.000.-
<b>Fasteignamat alls:</b>	37.800.000.-
<b>Brunabótamat:</b>	37.250.000.-

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 söliverð á nauðungarsölu.

Áætlað söliverð miðað við ástand eignarinnar og markaðinn eins og hann er í dag: **Kr. 48.900.000,-**

**Skrifað:fjörtíuogáttamilljónirogníuhundruðþúsund 00/100**

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

Reykjavík, 09.12.2021.

Gylfi Jens Gylfason hdl.  
Kt. 370574-5599

Gylfi Jens Gylfason

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