



Reykjavíkurborg

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 30. ágúst 2020
R20080175
1221; kaup,

Borgarráð

Bergvík 2 - heimild til að hefja sölufjerli.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að hefja sölufjerli á húsinu Bergvík 2 á Kjalarnesi og að meðfylgjandi kvöð verði sett á húsið.

Greinagerð:

Reykjavíkurborg er eigandi að Bergvík 2, íbúð merkt 02.0101 og véla/verkfærageymsla merkt 07.0101. Húsið er samtals 232,3 fermetrar, byggt árið 1956 og 1972. Borgarsjóður eignaðist húsið við sameiningu Reykjavíkurborgar og Kjalarneshrepps árið 1997. Fasteignamat hússins er krónur 21.710.000. Samkvæmt teikningu er samþykkt ein íbúð og tvær geymslur en meðfylgjandi kvöð verði sett á húsið með það að markmiði að starfsemi í húsinu falli betur að skipulagi.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Bergvík 2, Drög að kvöð.

Verðmat frá Fasteignasölu Mosfellbæjar dags. 31.08.2020.

Verðmat frá Helgafelli, fasteignasölu dags. 24.08.2020.



KVÖÐ TIL ÞINGLÝSINGAR

Við Víkurgrund á Kjalarnesi stendur **Bergvík 2, fasteignanúmer F208-5158**, lóð skráð 900 m² og hús 170,1 m², í eigu Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609. Í húsinu er íbúð og þá var í eina tíð starfrækt trésmíðaverkstæði (minniháttar atvinnustarfsemi) í hluta hússins. Á Víkurgrund 10, við enda götunnar, er annars vegar íbúðarhús og hins vegar verkstæði og gallerí (Gler í Bergvík) þar sem áður var fjárhús og hlaða. Glerblástursvinnsla á Víkurgrund 10 hófst árið 1982.

Í Þjóðskrá er Bergvík 2 skráð sem véla/verkfærageymsla og er það í ósamræmi við gildandi deiliskipulag en samkvæmt skipulaginu er svæðið skilgreint sem **íbúðarbyggð** (deiliskipulag fyrir Grundarhverfi). Samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 90/2013 m.s.b. er íbúðarbyggð svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærpjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins, sbr. gr. 6.2. a.

Lóðin Bergvík 2 var afmörkuð með breytingu á deiliskipulagi fyrir Grundarhverfi, sem tók gildi þann 30. ágúst 2016, með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda. Samkvæmt deiliskipulaginu er óheimilt að byggja meira á lóðinni.

Reykjavíkurborg, sem þinglýstur eigandi Bergvíkur 2, 116 Reykjavík (Kjalarnes), fastanúmer F2085158, landnúmer L125657, fer fram á að þinglýst verði á lóðina svofelldri kvöð:

Óheimilt er að nota mannvirki og lóð á annan hátt en gert er ráð fyrir í skipulagi. Hvers konar atvinnurekstur sem hefur í för með sér mengun (hávaða, lykt, reyk, óþrifnað, úrgang) er óheimill á lóðinni, sem og alifugla-, hrossa- og hvers kyns búfjárhald. Brjóti lóðarhafi gegn framangreindu er Reykjavíkurborg heimilt að segja lóðarleigusamningi upp.

Reykjavík, 28. ágúst 2020

F.h. Reykjavíkurborgar

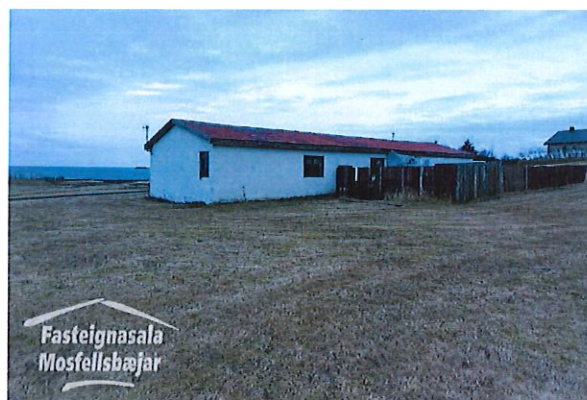
Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift.

Nafn kt.

Nafn kt.

Verðmat

Bergvík 2 - 232.3 m² Lóð / Jarðir
116 Kjalarnes



Skráning samkvæmt Fasteignaskrá Íslands:

Fastenúmer.	Mhl.	Nh.	Nr.íb	Brunabótamat	Lóðamat	Fasteignamat	Flatarmál	Byggingarefni	Byggingargerð	Bygg.ár
208-5158	00			0	150.000	0	0.0	Holsteinn	Lóð / Jarðir	0
	01			0		678.000	0.0	-	Ræktað land	0
	02	01	01	19.000.000		18.350.000	62.2	-	Íbúð	1956
	07	01	01	14.550.000		3.360.000	170.1	-	Véla/verkfærageymsla	1972
				33.550.000		Heildarfasteignamat: 22.538.000	232.3			

Þinglýstir eigendur:

Reykjavíkurborg 530269-7609 100.0 %

Bergvík 2, 170,1 fm hús á 900m² lóð við Víkurgrund á Kjalarnesi.

Um er að ræða þrjú rými - annarsvegar geymsla/bílskúr og tvær íbúðir önnur þeirra er ósamþykkt -- Húsið er í mjög slöku ástandi.

Skv Reykjavíkurborg verður gerður. Lóðarleigusamningur um 900fm lóð og skv. gildandi aðalskipulagi er landið skipulagt íbúðarhúsalóð.

Vakin er athygli á að fasteignasali mætti ekki á staðinn við endurmat, heldur var stuðst við upplýsingar úr fyrra mati og það endurreiknað m.v. breytta vísitölu.

Niðurstaða:

Áætlað markaðsverð eignarinnar er 21.700.000,- kr.

Mat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumæðferðar hjá fasteignasölu og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar. Frávik á verðmati þessu geta verið 5-10% tilhækkunar eða lækkunar. Greiðslur miðast við almenn kjör á fasteignamarkaðnum í dag. Við verðmat þetta lágu fyrir teikningar, brunabótamat og fasteignamat eignarinnar.

Mosfellsbæ, 31. ágúst 2020

Sigurður Gunnarsson
Löggiltur Fasteignasali
Kt: 040270-3459

Verðmat

Bergvík 2, merkt 01-01, 116 Reykjavík (Kjalarnes)



Knútur Bjarnason, Kt. 660916-0240
Löggiltur fasteignasali
Stórhöfði 33, 110 Reykjavík
Sími: 566-0000
helgafell@helgafellfasteignasala.is
helgafellfasteignasala.is

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
208-5158	00 01 01	1972	0.0	0	0	130.000	130.000	7	7	Atvinnuhúsnæði
208-5158	02 01 01	1956	62.2	17.400.000	13.250.000	0	13.250.000	7	7	Íbúð
208-5158	07 01 01	1972	170.1	13.950.000	2.880.000	0	2.880.000	7	7	Véla/verkfærageymsla
Samtals			232.3	31.350.000	16.130.000	130.000	16.260.000			

Bergvík 2, 116 Reykjavík (Kjalarnes)

FASTANÚMÉR: F2085158. LANDNÚMÉR: L125657

Undirritaður hefur skoðað og metið til söluverðs neðangreinda eign ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskyldu.

Lýsing eignar: Um er að ræða 900 fm. svæði við götuna Víkurgrund á Kjalarnesi, sem skilgreint er sem íbúðasvæði samkvæmt deiliskipulagi. Það er hefð fyrir atvinnustarfsemi í hluta hússins (trésmíðaverkstæði). Núverandi bygging afmarkar byggingarreit og er ekki heimilt að byggja meira á lóðinni en þegar hefur verið gert. Á svæðinu er einnar hæðar bygging fyrir atvinnustarfsemi, um 170 fm. að stærð, sbr meðfylgjandi teikningar. Hlaðnir veggir, einangraðir að innan með einangrunarplast. Gluggar/gler illa farið, þakklæðning riðguð og rennur illa farnar.

Í vesturenda húss er um 52 fm. rými sem áður hýsti hænur og er notað sem bílsúr í dag. Gólf er steipt.

Í miðjurými húss er samþykkt tveggja herbergja rúmlega 40 fm. íbúð. Stofa og eldhús liggja saman, eitt svefnherbergi og lítil salernisaðstaða innaf eldhúsi.

Rýmið allt þarfnast verulegra endurbóta.

Í austurenda húss er um 75 fm. rými. Að sögn sýningarmanns er ástand þar inni svipað og í miðjurými hússins.

Lóðin er við enda götunnar við Víkurgrund, suðaustanmegin.

Áætlað söluverð: 19.500.000 - .

Forsendur: ATH. Ekki er verið að verðmeta lögbýlið Bergvík. Miðað er við að ástand eignar sé í sama ásigkomulagi og það var við skoðun 15.11.2018.

Við matsreikning er hér einkum stuðst við markaðsmat, sem er algengasta matsaðferð við sölumat á húsnæði og samburð á sambærilegum eignum.

Trúnaðaryfirlýsing matsmanns:

Framanskráða eign hefur undirritaður metið eftir bestu samvisku og þekkingu. Undirritaður lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við matsbeiðanda eða eigendur eignar.

Fylgigögn með verðmati:

Matsvottorð Þjóðskrár Íslands.

Niðurstaða

Nítjánmilljónirfimmhundruðþúsundkrónur00/100

Kjalarnes 24.08.2020

Knútur Bjarnason
Löggiltur fasteignasali
Kt. 660916-0240

Knútur Bjarnason, Löggiltur Fasteignasali

Knútur Bjarnason, Löggiltur Fasteignasali

Verðmat

Bergvík 2, merkt 01-01, 116 Reykjavík (Kjalarnes)

