



Borgarráð

Reykjavík, 7. ágúst 2026
USK26080013

Snekkjuvogur 21, heimild til að hefja söluferli

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að hefja söluferli einbýlishússins að Snekkjuvogi 21 í Reykjavík, með fasteignanúmer: F202-2803 og landeignarnúmer: L105-497. Húsið er að stærð 258 fermetrar á þremur hæðum en grunnflötur hússins eru um 389 fermetrar. Húsið var byggt árið 1949 og teiknað af Aðalsteini Richter arkitekt og fyrrum skipulagsstjóra Reykjavíkurborgar.

Fasteignamat hússins fyrir árið 2026 er kr. 177.00.0000.

Húsið hýsti áfangaheimilið Dyngjuna frá árinu 1988 sem hætti starfsemi um áramótin 2023 eftir áratuga starf. Almannaheillafélagið, Lítil Þúfa tók við rekstri hússins í mars 2023 en félagið hefur nú flutt starfsemina í nýtt húsnæði.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg – eignasjóður hefur átt einbýlishúsið að Snekkjuvogi 21 frá árinu 1987. Skrifstofa Eignastýringar óskaði eftir heimild til sölu hússins í lok árs 2024 og aflaði tveggja verðmata, annars vegar frá Eignamiðlun Suðurnesja og Landmark fasteignasölu og var áætlað söluverð fasteignarinnar kr. 158.000.0000 og kr. 160.000.000. Skrifstofa Eignastýringar óskar nú að nýju eftir heimild borgarráðs til að hefja söluferli hússins.

Virðingarfyllst,

Ólöf Örvarsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt: Fasteignayfirlit 2026 vegna Snekkjuvogar 21.

Verðmat frá Eignamiðlun Suðurnesja, dags. 06.11.2024.

Verðmat frá Landmark Fasteignamiðlun, dags. 01.10.2024.



Reykjavík

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2022803
Snekkjuvogur 21, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

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

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2026
177.000.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2027
178.100.000 kr.

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐ Á HÆÐ

Notkunareininganúmer
N2022803

Staðfang
Snekkjuvogur 21

Húsmat
145.200.000 kr.

Lóðarmat
31.800.000 kr.

Brunabótamat
159.050.000 kr.

Endurstofnsverð
181.342.000 kr.

Notkun
Íbúð á hæð

Flatarmál
258,0 m²

Tryggingafélag
SA

Byggingarefni
Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Reykjavíkurborg	530269-7609	100%	20.08.1987	Gögn vantar
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	0%	31.12.2003	31.12.2003

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Íbúð	1949	142,5 m²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	177.000.000 kr.	89.250.000 kr.
010201	Íbúð	1949	115,5 m²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	69.800.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald

01 0 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
01 X	sameign allra		131,3	0	0	0	0	

01 2 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
01 0001	Bílskúr		20	0	20	0	0	
01 0101	Íbúð á hæð		122,5	0	122,5	0	0	
01 0201	Íbúð í risi		115,5	0	115,5	0	0	

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L105497

Gerð

Lóð

Notkun

Íbúðarhúsalóð

Stærð

632,0 m²

Lóðarmat

31.800.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 1032,3

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.



VERÐMAT Á EINBÝLISHÚSI AÐ
SNEKKJUVOGI 21, 104 REYKJAVÍK



Umbeðið af:
EIGANDA EIGNAR

Skjöl:
-Verðmat
-FMR yfir eignina
-Teikning af eign
-Ástandsskýrsla á eign

Unnið af:



SVEINN EYLAND
Löggiltur fasteignasali



Sveini Eyland
Lögg.fasteignasala.

LANDMARK fasteignamiðlun,
Hlíðasmára 2 – sími: 512.4900

VERÐMAT EINBÝLISHÚS SNEKKJUVOGUR 21, 104 REYKJAVÍK

Um er að ræða reisulegt og mikla húseign að Snekkjuvogi 21, 104 Reykjavík sem að nýtt er í dag undir áfangaheimili og er innréttað sem slíkt, en hefur upphaflega verið byggt sem einbýlishús árið 1949. Húseignin stendur á 632 fm lóð á þessum frábæra stað.

Húseignin hefur verið nýtt sem áfangaheimili síðastliðin ár og þarfnast standsetningar að innan til þess að gera íbúðarhæft, húseignin að utan lítur nokkuð vel út og hefur fengið gott viðhald í gegnum tíðina, stutt er síðan að hús var múrviðgert og málað að utan.

Gróin og fallegur garður til norðurs bakvið húseign og góð bílastæði sunnan megin við húseign á hellulögðu plani.

Birt flatarmál húseignar samkvæmt HMS er:

Samkvæmt teikningu er kjallari skráður sem bílskúr sem er mhl. **01.00.01** og er **20 fm (auk ca. 100 fm)** en þar er enginn bílskúr í dag og er kjallari töluvert stærri en skráðir fermetrar. Gera má ráð fyrir að fermetrafjöldi í kjallara sé jafnmikill og 1.hæð húseignar.

Aðal hæðin er mhl. **01.01.01 skráð 142.5 fm (122.5 fm og bílskúr í kjallara 20 fm) og efri hæð 01.02.01, 115.5 fm.** en hluti efri hæðar er undir súð þannig að nýtanlegur gólfhlötur er töluvert meiri.

Gera má því ráð fyrir að húseign sé í kringum 360 fm í heildina.

Eignin skiptist samkvæmt teikningu:

A aðal hæð er komið inni **forstofu** með innbyggðum fataskápum.

Alrými sem er með verulegra skemmtilegri viðarklæðningu á veggjum og lofti þaðan sem að gengið er í önnur rými eignar og þá er stigi uppá efri hæð og eins stigi niður í kjallara.

Þrjár bjartar stofur sem að liggja saman og svo er aflokuð **sólstofa** út frá **borðstofu**.

Rúmgott **eldhús** með eldri innréttingu með efri og neðri skápum og eru flísar á vegg milli skápa, borðkrókur. Innaf eldhúsi er **búr/geymsla** og þar er einnig inngangur á aðal hæðina utanfrá og lítil **forstofa**.

Herbergjagangur með skápum og innaf honum eru tvö lítil **herbergi** og er fataskápur í öðru herberginu.

Baðherbergi með flísum á gólfi og veggjum, baðkar og ágætis innrétting undir vask.

Stigi er uppá efri hæð og þar er stór og bjartur gluggi úr stiga er komið á **forstofupall** og þar eru skápar.

Herbergjagangur og innaf honum eru **fimm rúmgóð herbergi** sem eru skápalaus. Lítið **baðherbergi** er innaf gangi með sturtu.

Þegar komið er í **kjallara** húseignar er komið í **hol/alrými** og eru tveir séringangar í kjallara.

Rúmgott **geymsluherbergi**, **þvottaherbergi**, **þrjú ágætisherbergi** sem að eru skráðar geymslur á teikningu.

Alrými/sjónvarpsherbergi þar sem að búið er að setja upp eldhúsinnréttingu.

Baðherbergi með sturtu, nýlegur vaskur á baðherbergi.

Nánari um eignina:

Alveg ljóst er að til þess að koma húseign í íbúðarhæft ástand og miðað við þær endurbætur sem að þarf að fara í ljósi þeirra úttektarskýrsla sem að liggja fyrir að þá er verulegur kostnaður framundan á húseign, t.d. þarf að kosta til í innréttingum, hurðum, baðherbergjum eldhúsi, gólfefnum, glugga, gler og þess sem til þarf til að uppfylla nútímakröfur fyrir slíka notkun. Lagnakerfi þarfnast líka endurbóta.

Húseign að utan og lóð ber þess alveg merki að hafa fengið gott viðhald í gegnum tíðina.

Gólfefni íbúðar: Linoleumdukur og flísar á gólfum eignar.

Alveg klárt að hér getur verið um skemmtilegt verkefni að ræða fyrir laghenta aðila.

STUTT ER Í STOFNBRAUTIR OG ÞJÓNUSTU.

Tölulegar upplýsingar frá HMS.

Byggingarár húss: 1949	Byggingarefni: Steypt
Fastanúmer húsnæðis: 202-2803	Merking einingar: 01.01.01/01.02.01
Húsmat húsnæðis: 126.400.000.-	Birt flatarmál: 258 fm
Lóðarmat: 26.800.000.-	Tr.félag: Vörður
Fasteignamat alls: 153.200.000.- Fasteignamat 2025: 161.850.000.-	Brunabótamat: 140.650.000.-
Eigendur: Reykjavíkurborg – (eignasjóður)	Kt: 530269-7609 – 100%

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. Undirritaður 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 verð miðað við ástand eignarinnar og markaðinn eins og hann er í dag gæti verið:

Kr: 160.000.000.- Skrifað: eitthundrað&sextíumilljónir00/100-----

Framangreindar stærðar- og matstölur eru samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins, dags. 01.10.2024

Kópavogur, 1. október 2024

Sveinn Eyland
Kt. 040670-5219
Löggiltur fasteignasali
Sveinn Eyland Garðarsson
Löggiltur fasteignasali

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2022803

Snekkjuvogur 21, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

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

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2024

153.200.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2025

161.850.000 kr.

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐ Á HÆÐ

Notkunareininganúmer

N2022803

Staðfang

Snekkjuvogur 21

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
126.400.000 kr.	26.800.000 kr.	140.650.000 kr.	158.389.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Íbúð á hæð	258,0 m ²	SA	Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Reykjavíkurborg	530269-7609	100%	20.08.1987	Gögn vantar
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	0%	31.12.2003	31.12.2003

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Íbúð	1949	142,5 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	153.200.000 kr.	78.950.000 kr.
010201	Íbúð	1949	115,5 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	61.700.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald

01 0 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
01 X	sameign allra		131,3	0	0	0	0	

01 2 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
01 0001	Bílskúr		20	0	20	0	0	
01 0101	Íbúð á hæð		122,5	0	122,5	0	0	
01 0201	Íbúð í risi		115,5	0	115,5	0	0	

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L105497

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Íbúðarhúsalóð	632,0 m ²	26.800.000 kr.

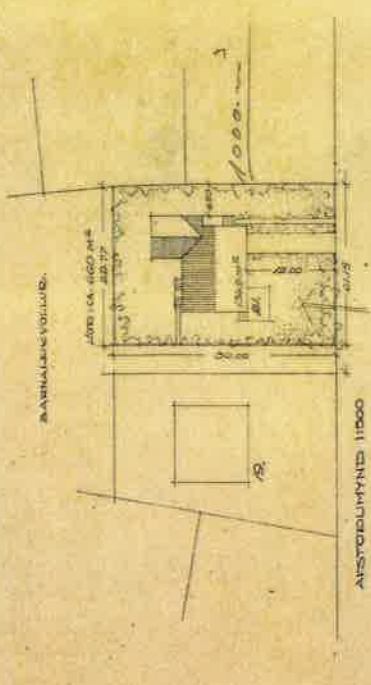
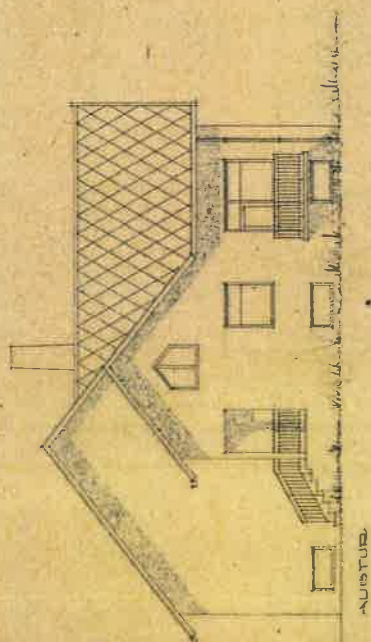
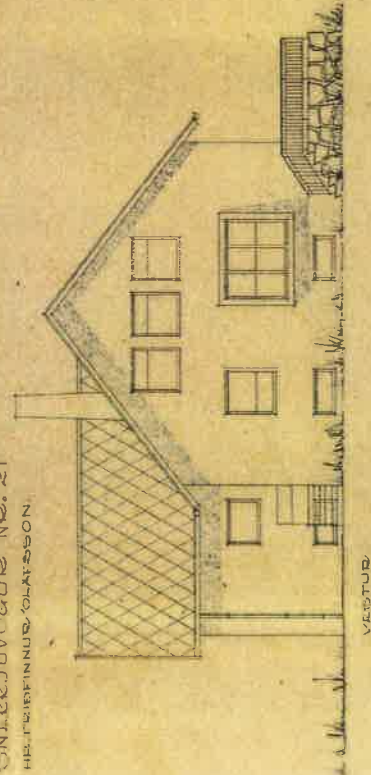
Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Matsstig: Forsenda mats
Vísitala brunabótamats: 965

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.

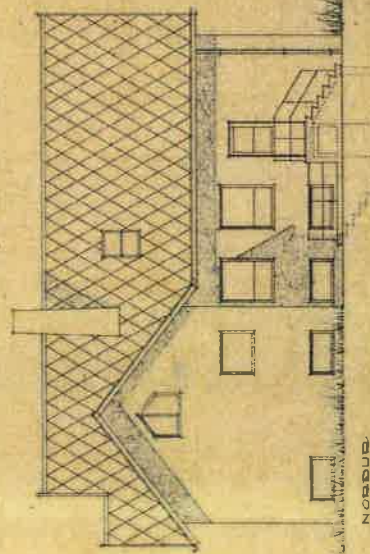


WESTLIP

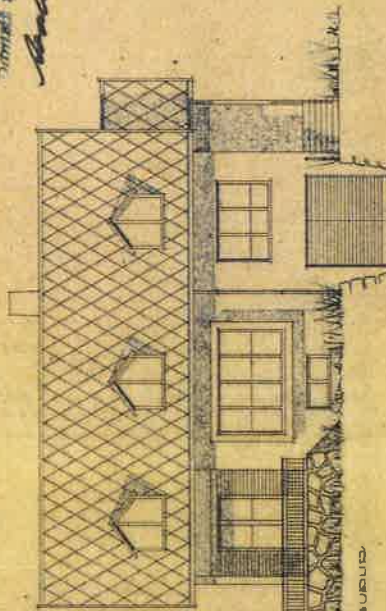
—AUGUST—

ASTROCYTES 11500

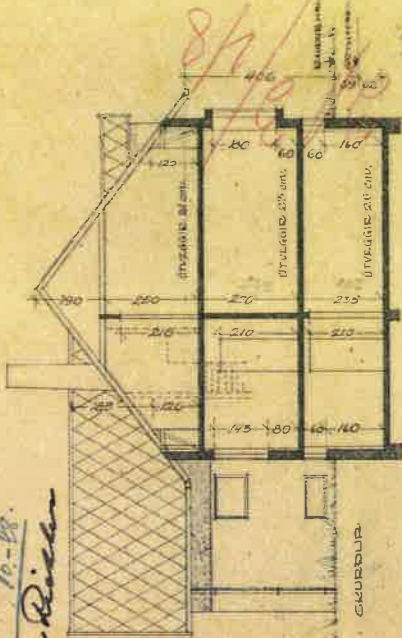
CONFERENCE



NON



सुखदुःख

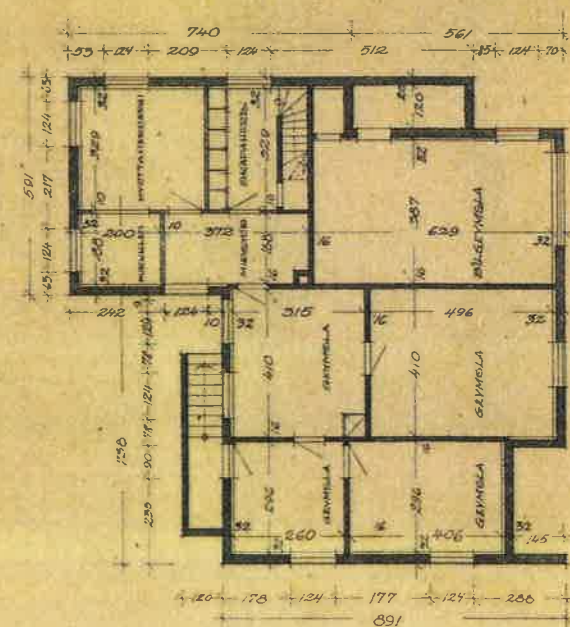


சுருஷ்யம்

Samvirket & fundi byggingsarbeidet:

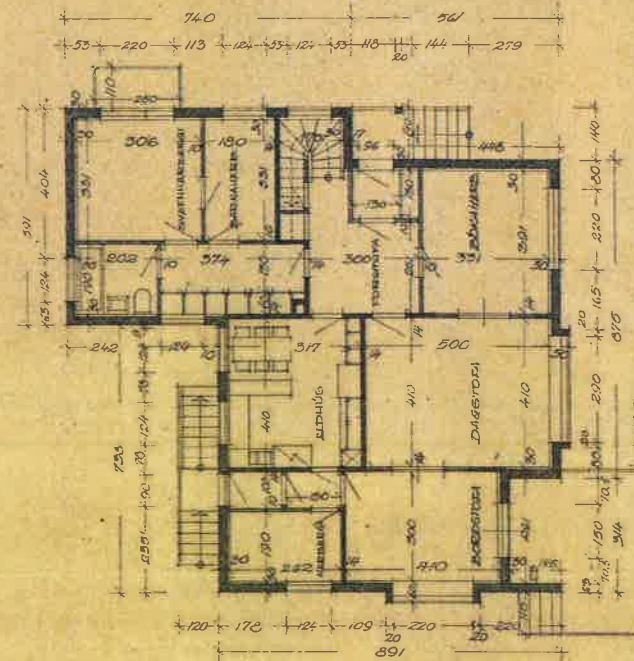
5461 1948

Ligusticum

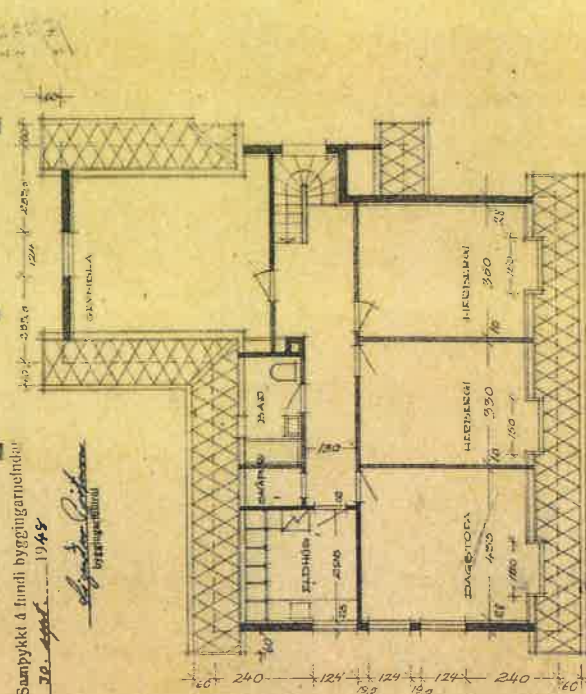


34	185	124	250	250	110
----	-----	-----	-----	-----	-----

WALLACE 1.100



1. 1443

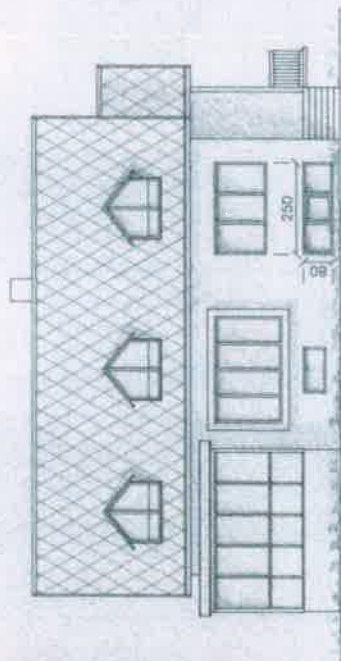


U. S. 8114

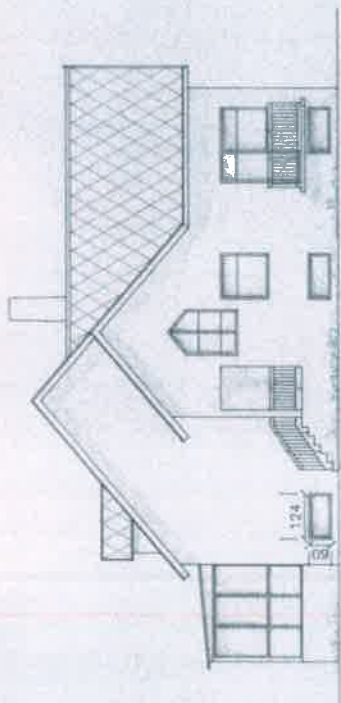
Donkirk, N. Y. 1964

Adelmann Dickter

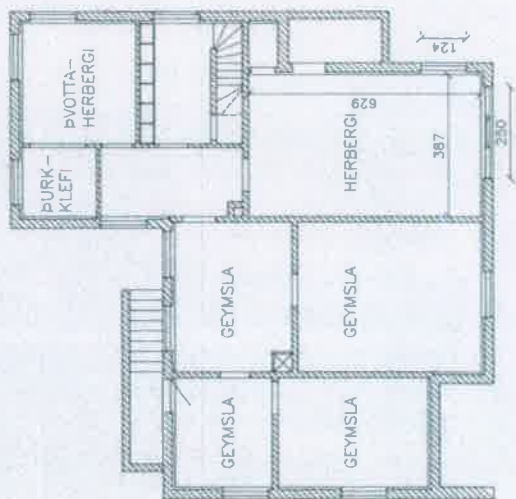
46/496



SUDUR 1:100



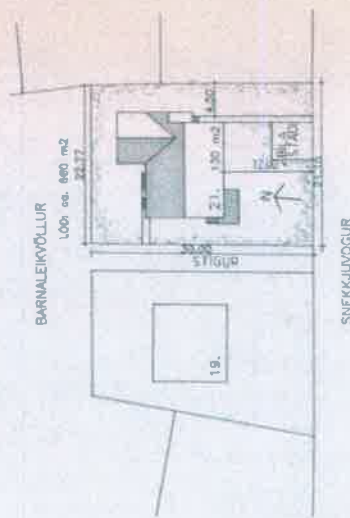
AUSTUR 1:100



KJALLARI 1:100



VESTUR 1:100



AFSTÖÐUMYND 1:500



VERKSÝN

Snekkjuvogur 21

Ástandslýsing, framkvæmdatillögur og kostnaðaráætlun
feb 2024



Útg. nr. 1



Síðumúla 1 | 108 Reykjavík
Sími: 517 6300
Netfang: verksyn@verksyn.is
Heimasíða: www.verksyn.is

Yfirlitsblað skýrslu

Verkefnishelti: Snekkjuvogur 21	Verkkaupi: Rvk
Fjöldi eignarhluta: 100%	Byggingarár: 1949
Höfundur skýrslu: Kristján	Fulltrúi verkkaupa: Ari Páll
Yfirlestur: Ólöf	Dagsetning útgáfu og útgáfunúmer: Feb 2024 nr 1

Efnisyfirlit

!Unexpected End of Formula

Ástandslýsing og framkvæmdatillögur	3
Gólf	3
Gluggar, gler og hurðir	6
Myndir frá skoðun	8Error! Bookmark not defined.
Áætlaður kostnaður við framkvæmdatillögur.....	11
Lokaorð	12

Um húsið

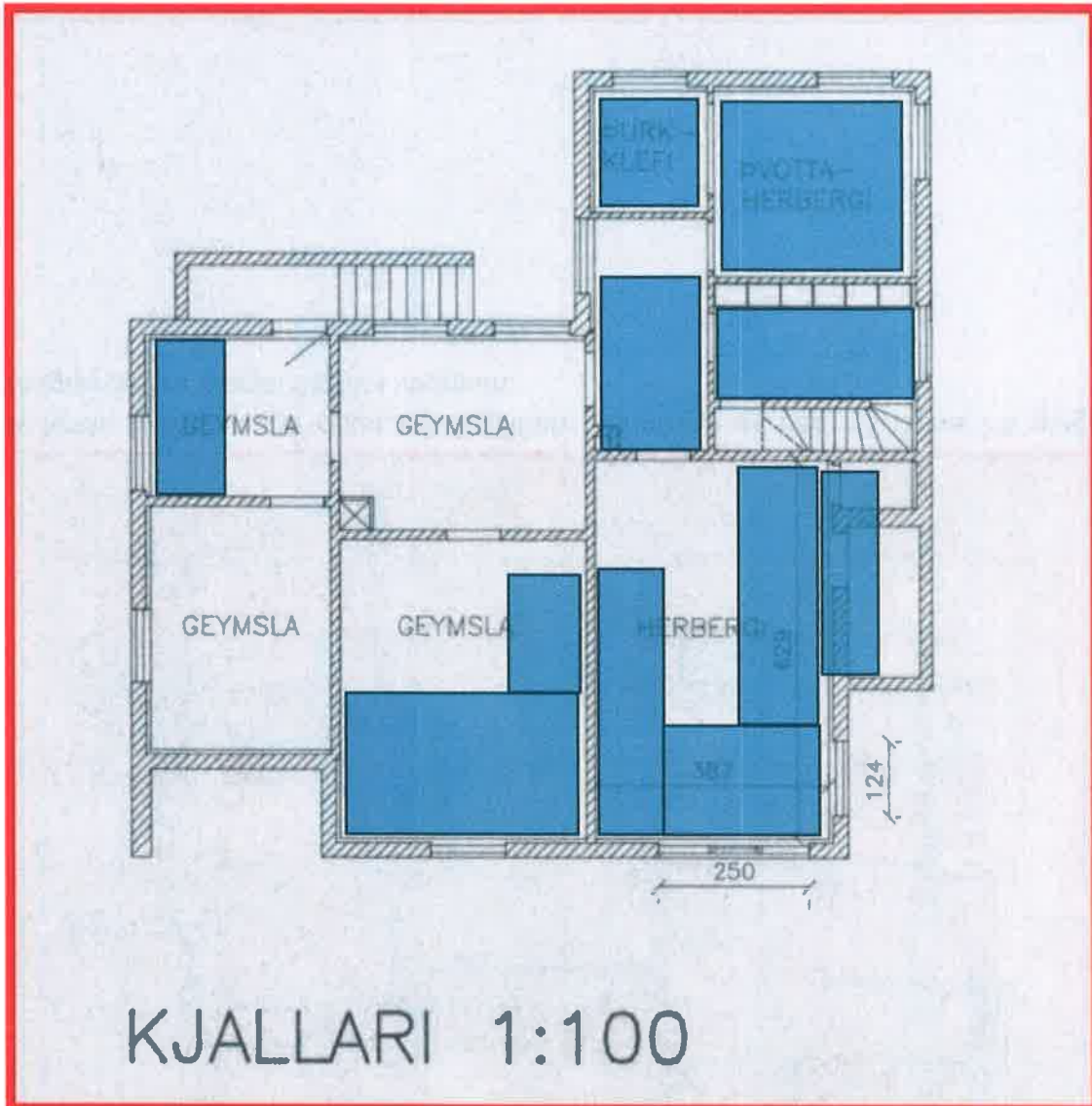
Snekkjuvogur er steinsteypt hús með hálfniðurgröfnum kjallara, hæð og risi. Útveggir hússins eru steinsteyptir, einangraðir að innanverðu og pússaðir. Gluggar eru flestir hefðbundnir ísteyptir timburgluggar. Hæðaskil eru staðsteyptar plötur. Á þaki eru steiptar báruskífur. Einnig hefðbundnir kvistgluggar og þakgluggi. Er steinn hússins nýlega viðgerður og málaður og lítur húsið vel út.

Um forsendur og framkvæmd skoðunar

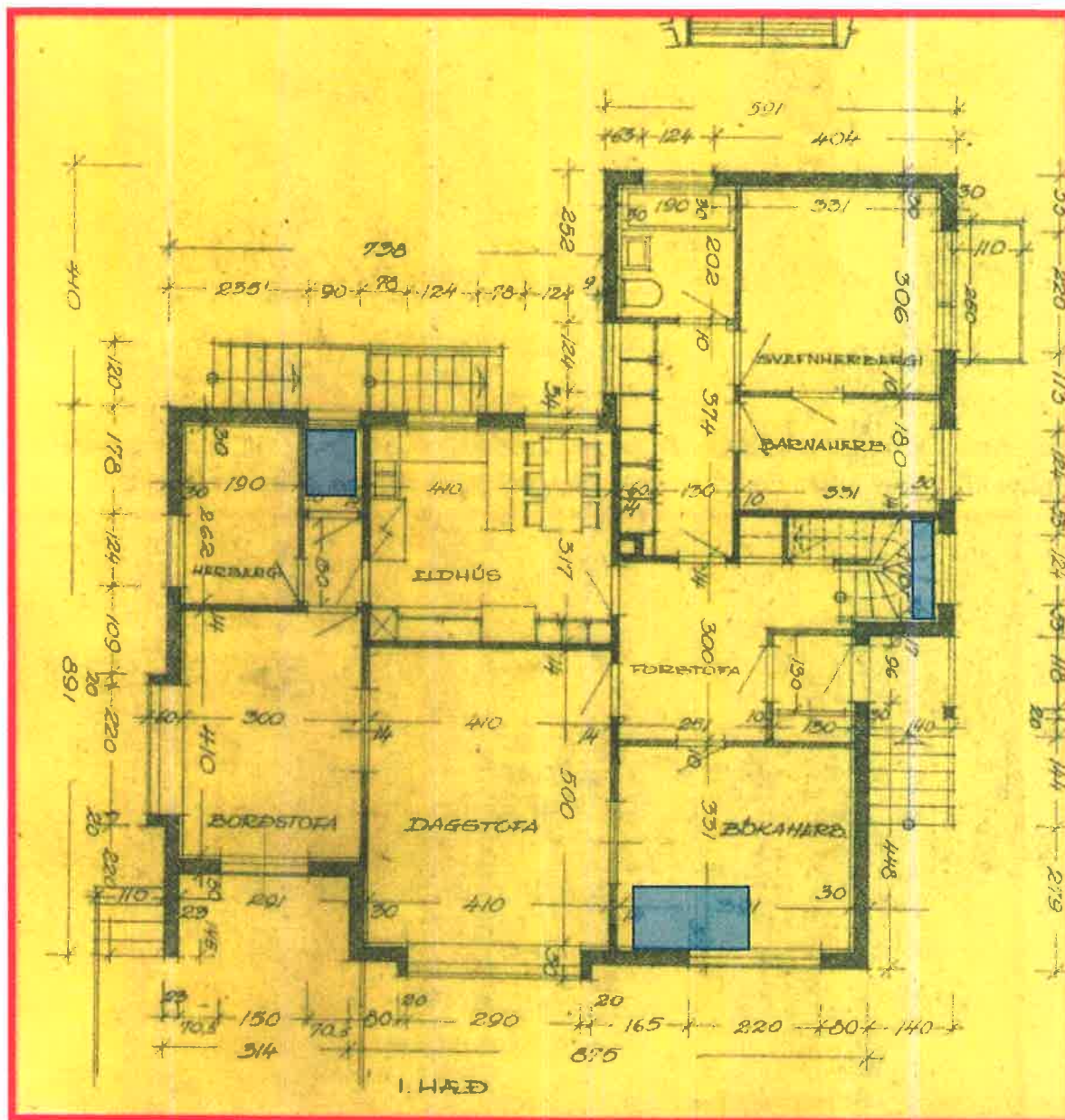
Ofangreint hús var fyrst skoðað í okt 2023 af Mannvit, þar sem var verið að athuga hvort gæti reynst mygla í kjallara og á fyrstu hæð eftir að íbúi í húsinu fann fyrir einkennum. Reyndist raunin vera sú að mygla fannst í húsinu. Framhaldi fóru Verksýn og Varmboði að beiðni Ara Páls og skoðuðu ástand kjallaraagólfs, lagnir og glugga, með það í huga hvar gæti verið möguleiki á rakamyndun eða leki í húsinu.

Ástandslýsing og framkvæmdatillögur**Gólf**

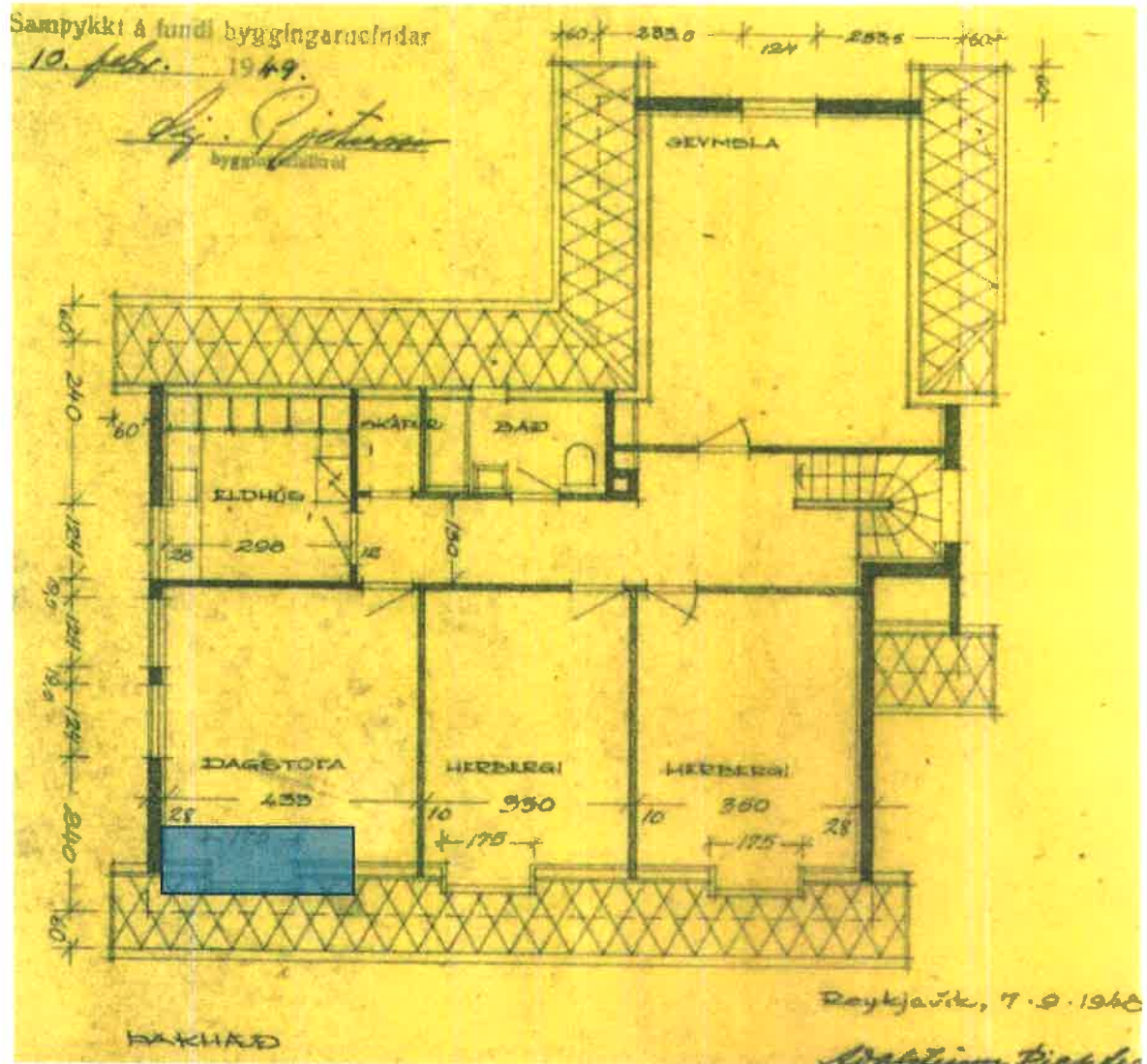
Kjallargólf hússins eru steinsteypt og eru yfirborð gólfa dúkalögð að mestu leiti. Var gólfíð rakamælt. Á teikningum hér fyrir neðan má sjá hvar raki er að greinast í húsinu.



Raki í gólfplötu kjallara, greinilegt er að jarðvatn er ofarlega og lagnir sennilega farnar að gefa sig. Hér er þörf á að dreina í kringum hús og eyndumýja skolplagnir frá húsinu.



Á fyrstu hæð má sjá rakabletti í gólfum, sennilega er það að koma frá gluggum. Mögulega eru lélegar lagnir í veggjum.



Í risi eru nýlegir óþéttir gluggar í kvistum að valda rakaskemtum í gólfi. Í svalaskála er leki. Að jafnaði eru öll gólfefni í þreytt og sum slæm, sér í lagi í kjallara.

Framkvæmdatillögur

- Lagt er til að svalagólf í skála verði alhreinsað og að lagaður verði gólfhiti, síðan verði það flísalagt.
- Lagt er til að hreinsað verði af veggjum múr og einangrun í kjallara,
- Lagt er til þar sem raki hefur greinst í gólfi 1m+1m inn, upp frá gólfi og frá útvegg eða eins og þarf eftir rakaskemtum. Lagt er til að dælt verði í vegg þar sem sprungur finnast. Einnig að gluggar verði þéttir að innanverðu þar sem vart var við leka. Síðan verði veggir einangaðir aftur, pússaðir og málaðir.
- Lagt er til að allt verði rífið af gólfum í kjallara, og frárennslislagnir endurnýjaðar líkt og kemur fram í skýrslunni frá Varmboða, gólfið slípað, settur verður gólfhiti, síðan ný gólfefni eftir því sem gólfraki sígur niður.
- Lagt er til að skipt verði um gólfefni í húsinu.

Gluggar, gler og hurðir

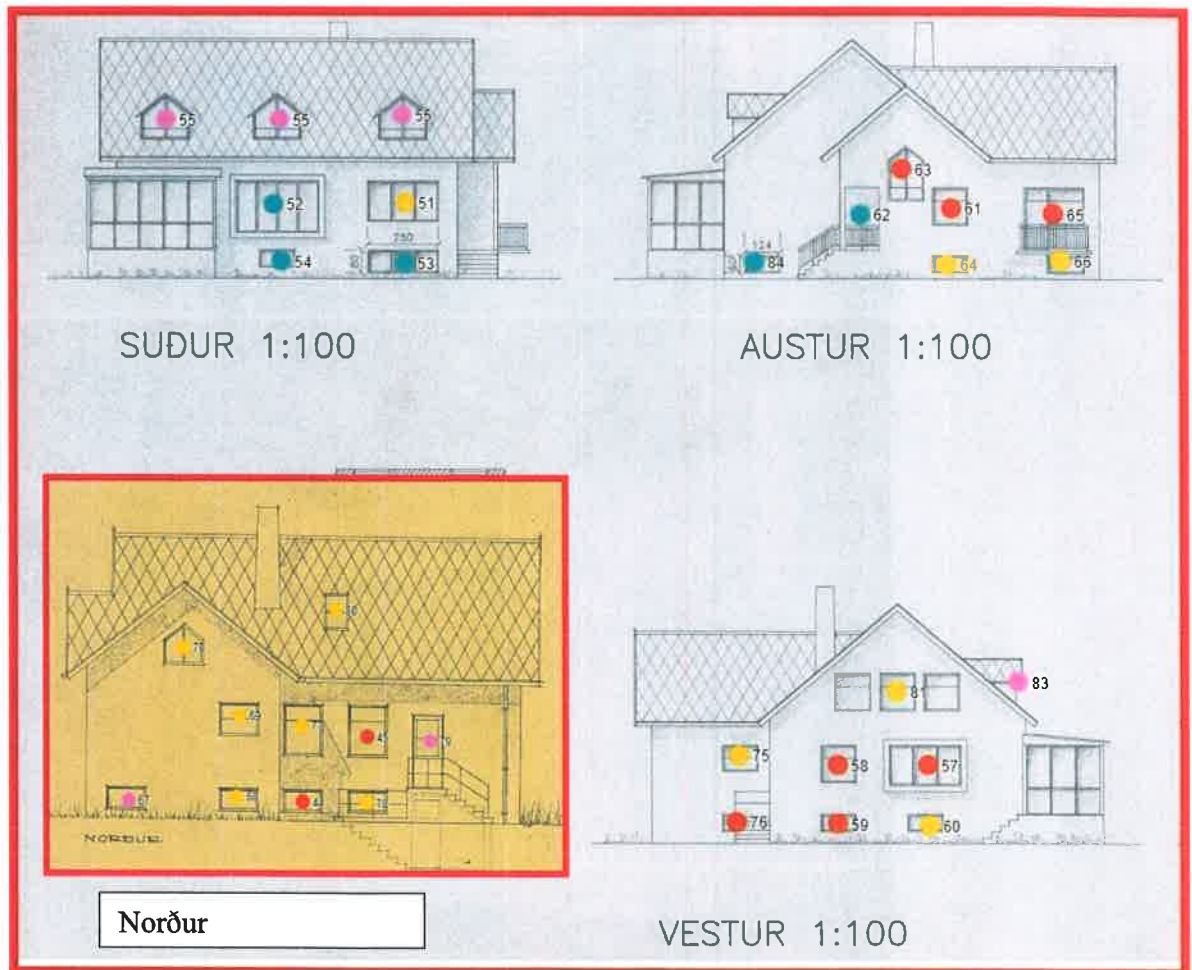
Gluggar hússins eru hefðbundnir ísteyptir og endurnýjaðir trégluggar, málaðir. Ástand glugga er talsvert misjafnt. Sumir af gluggum eru endurnýjaðir en aðrir gluggar og svalahurðarstell eru farin að láta verulega á sjá. Stóri útkragandi glugginn á vesturhlið er verulega illa farinn, eldri gluggar eru orðnir þreyttir og fúnir á köflum. Í kvistum eru gluggar sem hafa verið endurnýjaðir, en þéttingar í kringum gluggana eru ekki viðunandi þar sem má sjá beint inní frauð. Virðist sem gluggar séu full síðir og gangi þeir niður í þakklæðninguna og því hafi reynst erfitt að þétta með gluggunum og frauð verið látið duga sem er engan vegin þétting. Svalaskýli er komið til ára sinna og orðið aðeins sligað, spurning hvort hægt sé að lappa uppá það og ekki er reiknað með skiptum á því. Gler er almennt í þokkalegu ástandi. Aðaldyr hússins eru úr harðviði, mahogany og er nýleg, en aðrar hurðir eru að verða þreyttar.

Framkvæmdatillögur

- *Lagt er til að ónýtum gluggum og hurðum verði skipt út fyrir nýja, einnig verði skipt um gluggana í kvistunum.*
- *Að lokum er lagt til að gluggar og hurðir verði málaðar að undangenginni undirvinnu.*

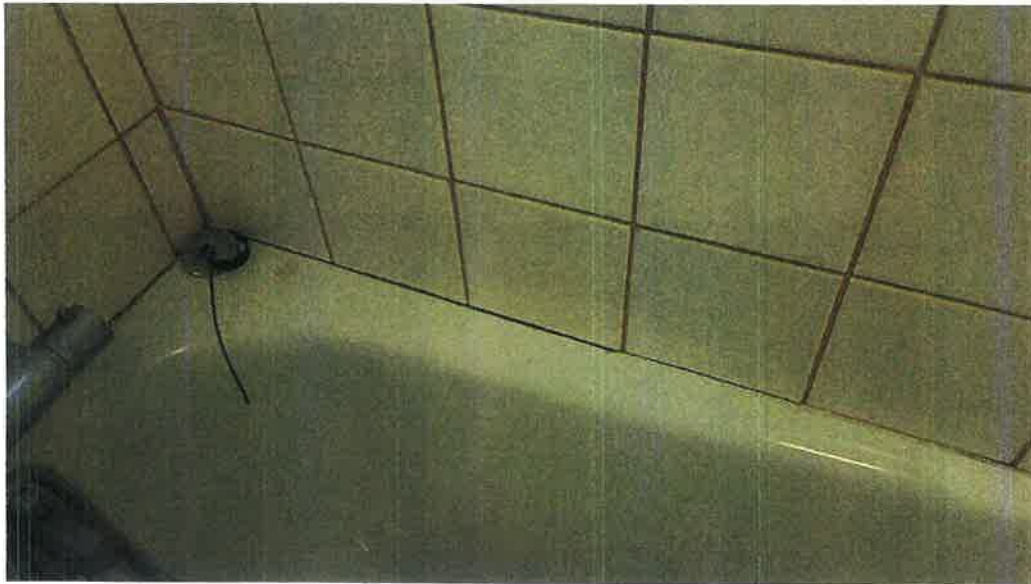
Ástandsyfirlit glugga / hurða
Flokkunarkerfi:

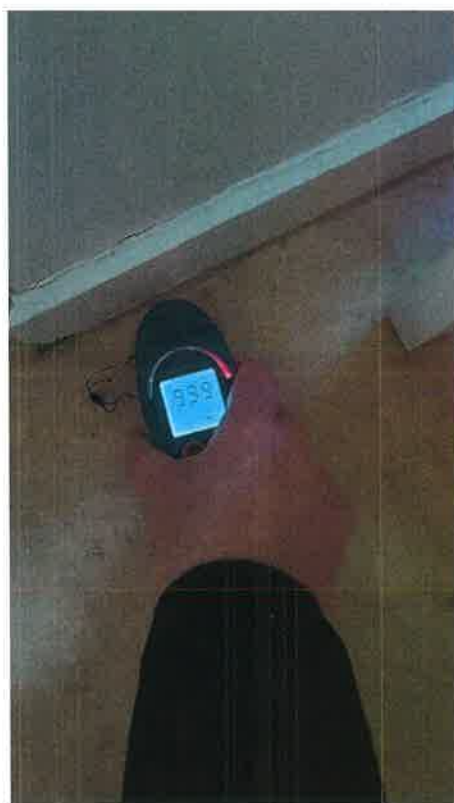
- • Rauður: Þarfnast endurnýjar
- • Bleikur: Eru ekki ónýtur en er orðinn frekar þreyttur.
- • Gulur: Eru í lagi en þarfnast viðhalds
- • Endurnýjaður gluggi.



Myndir frá skoðun.







framkvæmdatillögur

Neðangreint innifelur kostnað við verklegar framkvæmdir. Áætlanir innifela virðisaukaskatt og eru miðaðar við verðlag í janúar 2024.

Verkliðir	Upphæð
Múr- og steinsteypa	27,0 milljónir kr.
Endurnýjun glugga og opnanlegra faga	4,8 -
Endurnýjun lagna	32,5 -
Dren, sökkulpéttingar, einanagrun takkadúkur, hellulögn og viðgerð á lóð.	22,0 -
Málun og sílanböðun viðgerða	4,0 -
Pallar, aðstaða, tilfallandi tímvavinna.	1,0 -
Innréttingar (eldhús og wc)	4,5 -
Ófyrirséð	4,0 -
Samtals áætlaður kostnaður	99,8 milljónir kr.

Lokaorð

Eins og áður hefur komið fram er tilgangur skýrslunnar að gera eigendum húsnæðisins grein fyrir ástandi hússins og koma með tillögur um framkvæmdir og endurbætur á eigninni.

Áðurnefndar tölur eru reynslutölur úr sambærilegum verkum og innihalda allt sem þarf til að ljúka verkinu þ.m.t. efni, vinnu og virðisaukaskatt. Rétt er þó að ítreka að hér er um áætlun að ræða og endanleg einingarverð verkliða liggja ekki fyrir fyrr en að undangengnu útboði. Þá er einnig rétt að minna á að hér er um viðhalds- og viðgerðaverkefni að ræða og því vel mögulegt að umfang verksins geti aukist eða minnkað á verktíma. Einingaverð og kostnaðaráætlun miðast við verðlag í janúar 2024.

F.h. Verksýnar ehf.



Nafn höfundar
byggingafræðingur bfi
húsasmíðameistari

Nafn höfundar
byggingafræðingur bfi

Minnisblað
Snekkjuvogur 21
Lagnir



07.02.2024

1.1 Inngangur

Megin tilgangur með þessu minnisblaði er að gera grein fyrir hvað er nauðsynlegt að framkvæma í lögnum og kostnað verna þess vegna rakaskemmda og aldur húss. Gert er ráð fyrir að kjallari verði endurnýjaður að fullu. Þar verða allar lagnir endurnýjaðar og gert ráð fyrir gólfhita. Það kom fram í skoðun á staðnum að sennilega verið 1 og 2 hæð ekki endurnýjaðar. Þó skal bent á að hita og hreinlætiskerfin eru komin á tíma.

Í kostnaðarmati er gert ráð fyrir endurnýjun á neysluvatns og fráveitulögnum á 1 og 2 hæð. Þar sem raki hefur mælst undir gluggum getur verið að hitalagnir í ofnkerfi undir gluggum séu farnar tærast. Það mun koma í ljós þegar veggir verða opnaðir.

Í kostnaðarmati er gert ráð fyrir endurnýjun ofnhitakerfis á 1 og 2 hæð.

Kostnaðarmati er skipt upp á þann hátt að mögulegt er að taka út þá liði sem ákveðið er að framkvæma ekki í þessum áfanga.

Kostnaðrmat fyrir lagnir kjallara er brotið upp en fyrir lagnir á 1 og 2 hæð er kostnaðrmati skipt upp í hreinlætislagnir (neysluvatn /tæki og frárennsli) og hinsvegar ofnhitakerfi. Ekki er gert ráð fyrir í kostnaðarmati afleiddur kostnaður svo sem uppbrot fyrir frárennslis og neysluvatnslögnum.

1.2 Drenlagnir

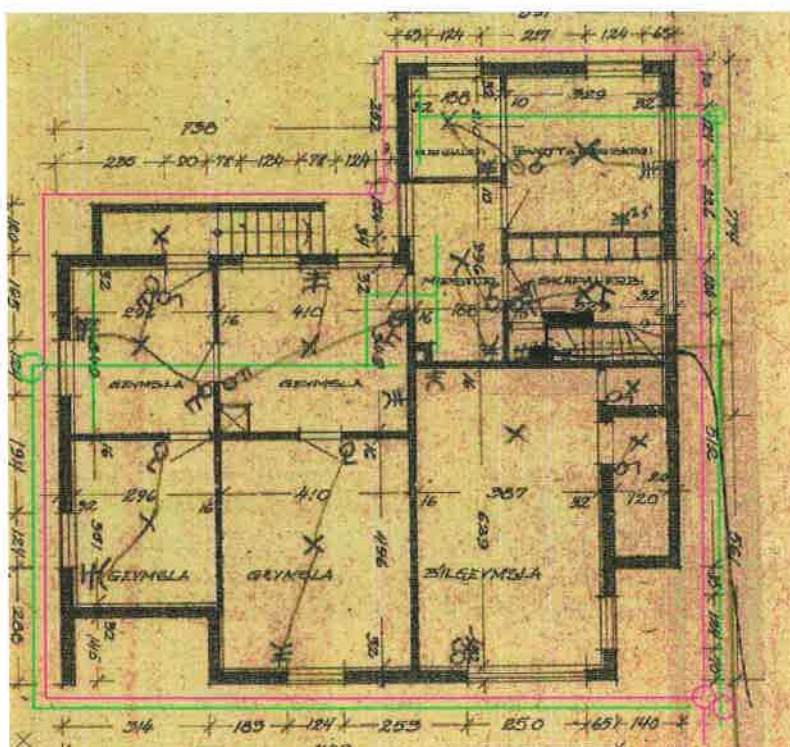
1. *Drenlagnir:* Leggja þarf dren / regnvatnslagnir umhverfis hús. Einfalt veitukerfi er í götu þannig að brunnur með lás þarf að vera þar sem dren / regnvatnslögn tegist frávetu. Kostnaðarmat miðast við lagningu lagna og tengingar við þakrennur. Einnig er reiknað með gröftri fyrir lögnum söndun og fyllingu, grófjafnað yfirborð. Yfirborðs frágangur, einangrun, dúkur á kjallaraveggi og hugsanlegar sprunguviðgerðir er ekki innifalið.



Mynd 1. Einfalt fráveitukerfi er í götu, græn lína. Sýnir ekki lögn að húsi. Fráveitubrunnur staðsettur í innkeyrslu við húshorn. Heitt inntak (raut) Kalt (blátt)

1.3 Frárennsli

1. *Fráveitulagnir*: Húsið er byggt 1954 fráveitulagnir eru því 70 ára. Talið er að 50 ára lagnir séu komnar á tíma varðandi endingu. Því er gert ráð fyrir í kostnaðarmati að þessar lagnir verði endurnýjaðar. Bæði undir plötu og utanhúss. Gert er ráð fyrir að frárennsli innanhús verði endurnýjað.



Mynd 2. Frárennislagnir (Grænt) sem þarf að endurnýja undir plötu og utanhúss. Regn / drenlagnir, fjólublátt.

1.4 Hreinlætislagnir

1. *Hreinlætislagnir:* Núverandi neysluvatnslagnir eru úr galv. stálpípum og búið að bæta við þær hér og þar nýrri pípum. Fallstammar eru væntanlega úr steypujárni. Það er komið að endurnýjun þessara lagna hvort sem það verður gert núna eða seinna á 1 og 2 hæð. Það liggur fyrir að lagnir í kjalalranum verið endurnýjaðar í þessum áfanga. Það má ganga þannig frá lögnum í kjallara að hægt verði að halda áfram með að endurnýja lagnir seinna upp hæðir. Haghvæmast er þó að gera þetta í einni framkvæmd. Töluvert mikið rask er vegna endurnýjunar fallstamma frárennslis í veggjum. Mögulega er hægt að leggja þær lagnir utan við vegg í stokkum.

1.5 Hitalagnir

Hitalagnir: Gert er ráð fyrir gólfhitalögnum í kjallara. Þar sem væntanlega er töluverður raki á botnplötunni er ekki er ráðlegt að setja gólfefni á fyrir en rakamamælingar gefa tilefni til þess. Gert er ráð fyrir í kostnaðarmati að ofnar verði á 1 og 2 hæð. Ef hins vegar verður skipt um gólfefni þá má skoða að setja gólfhita. Það er um 45% dýrara.



Verðmat

Snekkjuvogur 21, 104 Reykjavík

Áfangaheimili



Reykjanesbær 06.11.2024

M. Sævar Pétursson M.sc.
Lögg. fateigna og fyrirtækjasali
Kt. 060758-2399

Nafn verkefnis

Verðmat Snekkjuvog 21, Reykjavík.

Verðlagning og verðmat fasteignar.

Verktími

18.10.2024 – 07.11.2024

Unnið af

M.Sævar Pétursson M.sc.

Lögg. fasteigna- fyrirtækjasali

Tilgangur.

Verðmatið er unnið að beiðni Helenu Rós Sigmarsdóttir fyrir hönd Reykjavíkurborg.

Reykjavíkurborg er eigandi af þessari fasteign sem hefur verið í umráði hjá fagaðilum sem aðstoðar konur sem eru að koma úr fíkni og áfengismeðferð.

Forsendur.

Verð fasteignar ræðst af mörgum þáttum m.a. opinberum tölulegum upplýsingum, samanburði við sölur sambærilegra eigna, stærð, gerð, staðsetningu, áhvílandi lánum, nýtingu, aldri, ástandi og markaðsaðstæðum.

Opinberar tölur:

Fastanúmer	202-2803		Stærð	258	Húsagerð	Áfangaheimili
Fasteignamat alls	153.200.000		Stærð fylgieignar		Byggingarár	1949
Brunabótamat	140.650.000		Samtals m2	258	Byggingarefni	Steypt

Lýsing eignar:

Um er að ræða 258 m² húsnæði á fyrstu hæða og neðri hæð ásamt risi. Neðri hæðin er óskráð en er um 131 m² og bílgeymslu er búið að breyta í herbergi. Grunnflötur hússins er um 389 m²

Húsnæðið er staðsteypt og málað að utan og steypar báruskífur eru á þakinu.

Húsið skiptist á fyrstu hæð sem er skráð 122,5 m² í anddyri, hol með stiga niður á neðri hæðina og upp í ris, stórt eldhúsi, baðherbergi, þrjú herbergi, borðstofu, sólstofu, stofu og bókherbergi.

Neðri hæðin (Kjallarinn) sem er skráð 131,3 m² skiptist í fjögur stór herbergi, lítið salerni, þvottahús og geymsla.

Risið sem er skráð 115,5 m² skiptist í fimm herbergi, salerni, geymslu og gang.

Húsnæðið er í ágætis ástandi að utan, þó er komin tími á glugga, en að innan þarf að endurnýja lagnir, gólfefni, innréttingar og tæki, ásamt því að raki er í plötu á neðri hæðinni og víða undir gluggum, sem þarf að laga sem fyrst til að koma í veg fyrir útbreiðslu á myglu. Lóðin er afgirt með grasi og trjágróðri, plan er hellulagt.

Hlutverk Eignamiðlun Suðurnesja ehf er að meta virði fasteignarinnar Snekkjuvog 21. Matið er unnið af M. Sævari Péturssyni M.sc. verkfræðingi og löggiltum fasteigna og fyrirtækjasala. Aðferðin sem notuð er við að komast að virði þessarar fasteignar, er markaðsmat ásamt teknu tillit til ástand hússins.

Niðurstaða:

Markaðsverð eignarinnar er fundið með samanburði á söluverði sambærilegra eigna óháð notkun þess. Markaðsverð á allri eigninni ásamt lóðarréttindum þann 06.11.2024 miðað við að eignin verði seld í því ástandi sem hún er í áætlast. **Kr. 158.000.000.-**

Staðfesting:

Ofanskráð verðmat hefur undirritaður unnið eftir bestu samvisku og þekkingu og fylgt viðurkenndum aðferðum. Með skoðun á eigninni, stuðst við ýmiss gögn og upplýsingar varðandi bygginguna og markaðssvæðið. Undirritaður er ekki í hagsmunatengslum við matsbeiðanda né er nákominn honum vegna vensla eða vinskapar.

Reykjanesbæ 06.11.2024

M. Sævar Pétursson M.sc.

Lögg. fasteigna- og fyrirtækjasali

Kt. 060758-2399