



Borgarráð

Austurbakki 2, bílastæði undir Geirsgötu

Óskað er eftir að borgarráð að Reykjavíkurborg rifti með samkomulagi við seljanda kaupum á 89 bílastæðum undir undir Geirsgötu, Austurbakka 2, Reykjavík.

Greinargerð

Þann 26. október 2016 skrifuðu Bílastæðasjóður Reykjavíkur, sem kaupandi, og Reykjavík Development ehf., sem seljandi, undir samkomulag um kaup á 89 ótilgreindum bílastæðum í bílakjallara við Austurbakka 2 í Reykjavík, undir Geirsgötu.

Umsamið kaupverð fyrir stæðin, skv. kaupsamningi, var kr. 500.838.000,- m.v. byggingarvísitölu ágúst mánaðar 2016 sem var 131,6 stig (2009 grunnur).

Uppreiknað kaupverð m.v. vísitölu september mánaðar 2024, sem er 193,0 stig, er kr. 734.511.657,-. Það eru kr. 8.252.940,- á stæði.

Kaupsamningurinn hefur aðeins verið efndur að hluta skv. efni sínu og hefur Reykjavíkurborg aðeins greitt hluta af kaupverðinu, þ.e. kr. 441.423.887,-. Hvorki hefur verið gengið frá afsali né afhendingu.

Uppreiknuð fjárhæð sem seljandi endurgreiðir til kaupanda vegna riftunar er kr. 643.281.930,-

Í maí 2023 óskaði eignaskrifstofa eftir verðmati óháðs aðila á 89 stæðum við Austurbakka 2. Samkvæmt verðmati eru áætlað söluverð stæðanna kr. 540.000.000,- eða rúmlega 6.000.000 kr. á stæði.

Eignaskrifstofa auglýsti nýlega til sölu 125 stæði í Hörpukjallara. Samkomulag hefur náðst um sölu þar sem verð fyrir hvert stæði er kr. 6.020.000,-.

Seljandi hefur samþykkt að samningi verði rift.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

- Samkomulag um kaup á 89 bílastæðum við Reykjavík Development ehf. dags 26. október 2016.
- Riftunaryfirlýsing undirrituð af seljanda þann 7. nóvember 2024
- Verðmat dags. 15. maí 2023

YFIRLÝSING

um riftun á kaupsamningi

Bílastæðasjóður Reykjavíkur kt. 501170-0119, Vonarstræti 4, 101 Reykjavík, sem kaupandi, og Reykjavík Development ehf. kt. 450315-0210, Lágmúla 7, 108 Reykjavík, hér eftir nefndur seljandi, aðilar að kaupsamningi dags. 26. október 2016, um 89 bílastæði á reit 11 í bílakjallara Austurbakka 2 (undir Geirsgötu lituð gul á yfirlistmynd) ásamt akstursleiðum og tengingu á milli stæðanna, lýsum því hér með yfir að samkomulag hefur náðst um riftun á kaupsamningi. Aðeins hefur verið greiddur hluti kaupsverðs og ekki hefur verið gengið frá afsali né afhendingu.

Kaupsamningi var ekki þinglýst.

Á fundi borgarráðs þann 26. maí 2016, sbr. fundur nr. 5408, 20. liður, var samþykkt tillaga borgarstjóra þess efnis að umhverfis- og skipulagssvið taki yfir rekstur og umsjón eigna Bílastæðasjóðs en fasteignir sem færðar hafa verið sem eignir Bílastæðasjóðs verði færðar undir eignasjóð Reykjavíkurborgar. Með eignayfirlýsingu dags. 18.06.2024, skjalnúmer 441-A-009412/2024, tekur Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149, yfir eignarhald á stæðunum og byggir heimild sína til til riftunar á kaupsamningi á milli aðila á framangreindri samþykkt.

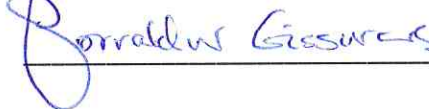
Kaupandi og seljandi hafa sammælt um að ógilda kaupsamninginn með öllu og fyrri réttarstaða Reykjavíkurborgar og Reykjavík Development ehf., sem 100% eigandi eignarinnar, skapast á ný.

Skulu því seljendur, Reykjavík Development ehf. hér eftir vera þinglýstir eigendur að framangreindum stæðum, eins og þau eru sýnd í *Viðauka 1*, eins og áður var, en réttur kaupanda Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149, á grundvelli kaupsamningsins fellur niður.

Reykjavík, 7. nóvember 2024

F.h. Reykjavíkurborgar

F.h. Reykjavík Development ehf.



Vottar að réttri undirskrift, dags, og fjárræði aðila

Nafn

kt.

Nafn

kt.



Viðauki 1

Umrædd stæði, samtals 89, eru lituð gul á yfirlitsmynd



Handwritten signature or initials in blue ink.

Bílastæðasjóður Reykjavíkur, kt. 501170-0119, Vonarstræti 4, 101 Reykjavík, hér eftir nefndur kaupandi og Reykjavík Development ehf., kt. 450314-0210, Lágmúla 7, 108 Reykjavík, hér eftir nefndur seljandi, gera með sér eftirfarandi

samkomulag um kaup á bílastæðum í bílakjallara við Austurbakka 2 í Reykjavík.

Áformað er að bæta nú við um 127 bílastæðum á reit 11 til viðbótar núverandi bílastæðum við Hörpu. Kaup þessi eru, af hálfu kaupanda, gerð á grundvelli gildandi deiliskipulags fyrir Austurhöfn, 1330-01. Einnig byggir kaupandi á verkefnasamningi milli Austurhafnar-TR ehf. og Portusar ehf. frá 9. mars 2006 og breytingum á þeim samningi frá 19. janúar 2009 hvað varða kaupverð og kaupskyldu sína.

1. Kaup og sala bílastæða

Vegna breytinga á uppbyggingarhraða á lóðinni að Austurbakka 2 í Reykjavík hefur byggingu bílahúss á reit 11 verið skipt í áfanga.

Með samkomulagi þessu lofar seljandi að selja og kaupandi að kaupa 89 ótilgreind bílastæði á reit 11 í bílakjallara Austurbakka 2 ásamt akstursleiðum og tengingu á milli stæðanna.

Í þessum áfanga byggingaráfanga bílakjallarans eru áformuð alls 127 bílastæði eins og fram kemur á frumhönnunar uppdráttum. Kaupandi kaupir 89 þeirra en seljandi mun eiga og hafa til afnota 36 stæði á svæðinu.

2. Kaupverð

Umsamið heildarkaupverð fyrir stæði þessi er 500.838.000 kr. m.v. byggingarvísitölu 131,6 stig að teknu tilliti til vsk. kvaðar sem kaupandi yfirtekur. Kaupverðið byggir á ákvæðum framangreinds verkefnasamnings frá 9. mars 2006.

3. Nánari skilalýsing og útfærsla

Fyrirkomulag og fjöldi stæða á reit 11 er byggt á frumhönnun arkitektastofunnar Batterísins, sem unnin er fyrir alla lóðarhafa á lóðinni Austurbakki 2. Frumhönnun þessi er fylgiskjal nr. 1 með samkomulagi þessu.

Fyrirkomulag og fjöldi bílastæða kann að taka breytingum við fullnaðarhönnun og samræmingu á heildarskipulagi aksturs- og gönguleiða um bílakjallarann og við frekari hönnun burðarvirkja eða neyðarútganga. Kröfur um neyðarútganga, gönguleiðir, burðarþol o.p.h. kunna að leiða til þess að nauðsynlegt verði að fækka um 2 til 9 stæði.

Samningsaðilar eru sammála fyrirkomulagi bílastæða eins og það er sýnt á fylgiskjali 1. Komi til þess að kaupandi eða byggingaryfirvöld geri kröfu um annað fyrirkomulag sem leiðir til fækkunar stæða þá mun það hvorki hafa áhrif á fjölda stæða til afnota fyrir seljanda né samningsverð.

Bílastæðin, akstursleið um svæðið og tengingar verða afhent sem fullbúin stæði með raflögnum, lýsingu, vatnsúðakerfi og loftræstingu, í samræmi við skilalýsingu kjallarans sem er fylgiskjal nr. 2 með samningi þessum. Veggir verða málaðir, bílastæði merkt og gengið frá svæðinu að öðru leyti í samræmi við samþykktar kröfur um samræmt útlit bílakjallara Austurbakka 2, sbr. hönnun arkitektastofunnar Batterísins, fylgiskjal 1. Frágangur skal miðast við útfærslur í 1. áfanga bílakjallarans að svo miklu leyti sem við á og mögulegt er vegna byggingartæknilegra þátta.

Kappkosta skal að flæði akandi og gangandi um alla bílageymslu Austurbakka 2 verði gott og að kjallarinn verði bjartur og opinn (súlur frekar en veggir þar sem því verður komið við).

Lofthæð skal vera eins há og kostur er en aldrei lægri en 230 sentimetrar.

4. Tímasetningar, tafabætur og fyrirvarar

Gert er ráð fyrir að hið keypta verði afhent fullfrágengið átta mánuðum eftir að öll leyfi hafa fengist til að hefja verkið. Þar með talið þarf að vera leyfi frá samgöngustjóra Reykjavíkur, byggingarfulltrúa og annarra embættismanna á umsóknum og erindum tengdum þessum bílakjallara og samþykki annara lóðarhafa, sbr. 7. gr. Seljandi ber ábyrgð á að afla allra tilskilinna leyfa. Miðað er við að leyfisveitingar frá þessum aðilum og samþykki annara lóðarhafa, þannig að hægt verði að hefja framkvæmdir á verkstaðnum, liggi fyrir eigi síðar en 25. september 2016.

Forsenda þessa kaupsamnings er að seljandi geti framkvæmt verkið í einu lagi og samhliða byggingu á bílakjallara undir lóðarluta 1 og 2.

Seljandi mun leggja fram tímaáætlun um uppbygginguna með samþykki samgöngustjóra Reykjavíkur og nauðsynlegum afnotaheimildum af borgarlandi.

Seljandi ber ábyrgð á og hefur ákvörðunarvald varðandi alla hönnun og útfærslur í kjallaranum, enda skal hann skila bílastæðum og tengingum fullfrágengnum í samræmi við ákvæði samnings þessa og skilalýsingu.

Samningur þessi fellur niður bótalaust af beggja hálfu ef dráttur verður á útgáfu takmarkaðs byggingarleyfis, afnotaheimild að borgarlandi eða annara atriða, sem seljanda verður ekki kennt um, þannig að ekki verði hægt að hefja framkvæmdir í síðasta lagi 25. september 2016, nema um annað verði samið.

Forsendur kaupverðs skv. 2. gr. er að ekki komi upp við framkvæmd seljanda aukinn kostnaður vegna minja. Komi upp mannvirki, sem verða friðlýst af forsætisráðuneyti/Minjastofnun og leiði það til kostnaðarauka áskilur seljandi sér rétt til að krefjast þess að samningurinn verði tekinn upp með það að markmiði að semja um breytingar á verktíma og kaupverði í samræmi við aukinn kostnað sem sannanlega tilheyrir minjum og ekki fæst greiddur úr ríkissjóði. Komi fram aðrar kröfur frá þriðja aðila vegna uppbyggingar þessarar eru þær kaupanda óviðkomandi.

Um tafabætur vísast til ÍST30.

5. Greiðslutilhögun

Kaupverð skv. 2. gr. skal greitt hlutfallslega miðað við byggingu mannvirkisins. Greiðslutilhögun þessi miðast við hlutagreiðslur af heildar kaupsamningsfjárhæð og skiptist:

1. Við undirritun kaupsamnings greiðist 5% fjárhæðarinnar.
2. Við upphaf framkvæmda á reit 11 undir Geirsgötu greiðist 15% fjárhæðarinnar.
3. Þegar uppsteypu botnplötu undir Geirsgötu er lokið greiðist 15% fjárhæðarinnar.
4. Þegar uppsteypu á bílakjallara undir Geirsgötu er lokið greiðist 25% fjárhæðarinnar.
5. Við afhendingu bílastæða til kaupanda greiðist 30% fjárhæðarinnar.
6. Í kjölfar úttektar eftirlits kaupanda og lokaúttektar byggingarfulltrúa Reykjavíkur greiðist 10% fjárhæðarinnar.

Seljandi mun leggja fram greiðslubeiðni með þar til bærum rökstuðningi fyrir því að greiðslutími sé kominn fyrir viðkomandi greiðsluþátt. Kaupandi skal standa skil á greiðslum eigi síðar en 30 dögum eftir að greiðslubeiðni berst.

6. Réttindi og skyldur – Viðhald – Hlutdeild í húsfélagi

Húsfélagið að Austurbakka 2 í Reykjavík mun annast viðhald á bílakjallaranum í heild sinni. Seljandi og kaupandi eru aðilar að því húsfélagi og taka þátt í kostnaði í samræmi við eignarhlutdeild í bílakjallara.

Húsfélagið að Austurbakka 2, lóðarhafar og Bílastæðasjóður munu gera sérstakt samkomulag um rekstur sameiginlegrar bílageymslu að Austurbakka 2.

7. Samþykki annarra lóðareigenda að Austurbakka 2

Seljandi mun afla samþykkis og áritunar annarra lóðarhafa lóðarinnar Austurbakka 2 á sölu þessari. Jafnframt samþykki aðrir lóðarhafar að kaupsamningi þessum verði þinglýst á lóðina.

8. Annað

ÍST30 skal vera hluti af samningi þessum, ákvæði staðalsins víkja gagnvart ákvæðum sem tiltekin eru í samningnum.

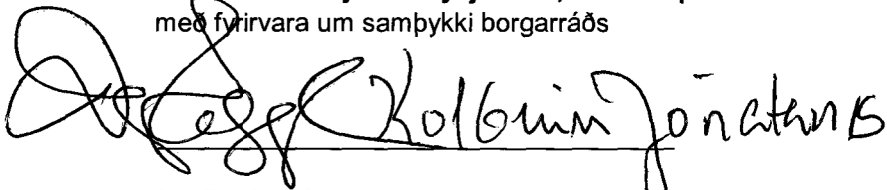
9. Virðisaukaskattkvöð

Bílastæðakjallari Austurbakka 2 er skráður með sérstakri skráningu samkvæmt 4. mgr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Kaupandi samþykkir yfirtöku hluta virðisaukaskattkvaðar með kaupum á fasteigninni.

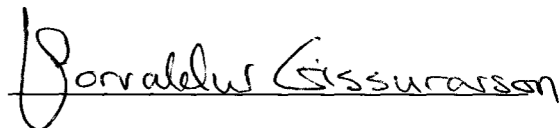
Kaupsamningi þessum skal þinglýst.

Reykjavík, 26.10.2016

f.h. Bílastæðasjóða Reykjavíkur, sem kaupanda
með fyrirvara um samþykki borgarráðs



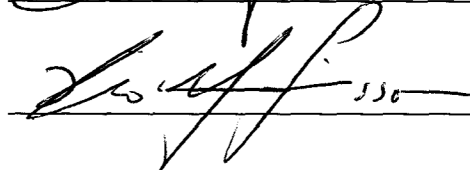
f.h. Reykjavík Development, sem seljanda



Vottar:



kt. 211165-3629



kt. 2401553039

BÍLAKJALLARI OG TENGIGANGUR UNDIR GEIRSGÖTU

ALMENNT UM BÍLAKJALLARANN:

Um er að ræða bílakjallara á einni hæð sem er hluti af sameiginlegum heildarbílakjallara allrar lóðarinnar Austurbakki 2 en tilheyrir reiti 11. Inn- og útkeyrsla í kjallarann verður um rampa frá Pósthússtræti við reit 1, um niðurkeyrslu á reit 5 og um aðalinngang í bílakjallara á Hörpureit. Rampur verður með 8 og 14,2 % (2/25 og 1/7) halla og upphitaður. Útgangar/flóttaleiðir almennings úr bílakjallara hafa ekki verið skilgreindar, en ætlunin að leysa m.a með opnun í gegnum kjallara á reit 1 eða reiti 5 og 6 eftir atvikum.

Í heildarbílakjallara á reit 11 að Austurbakka 2 er gert ráð fyrir rúmlega 1000 bílastæðum í samræmi við gildandi deiliskipulag og fyrirbyggjandi hönnun frá arkitektastofunni Batteríinu og er sá fjöldi bílastæða sem verða byggð undir Geirsgötu hluti af þeim. Í bílakjallaranum væru tæknirými, inntök veitna og sérstætt tæknirými vatnsúðakerfis samnýtt með kjallara á reit 1 og 2. Bílakjallarinn er úpphitaður, en þó þannig frágenginn að hann verði. Allar klæðningar í bílakjallara verða í flokki 1.

LÓÐ:

Austurbakki 2 er ein lóð. Heildarstærð lóðarinnar er 56.256 m². Einnig er fyrirhugað er að byggja á reiti 5,6 og 7 og mun bílakjallarinn (reitur 11) liggja undir þeim byggingum og að tónleikahúsinu Hörpu. Þessi framkvæmd snýst um bílakjallara og tengigang undir Geirsgötu.

HÖNNUN:

Verktaki annast og kostar alla hönnun mannvirkisins. Hönnun og útfærslur mannvirkisins eru háðar samþykki fulltrúa verkkaupa.

BURÐARKERFI:

Allir burðarveggir og súlur eru staðsteypt. Plötur yfir kjallara verða forsteyptar rifjaplötur með ásteyplagi.

FLÓÐAHÆTTA:

Byggingar verða grundaðar á þjappaðri fyllingu. Hönnunarflóðahæð er skilgreind í kóta 2,3m samkvæmt greinagerð frá Dr. Sigurði Erlingssyni, sem samþykkt var af Bjarna Guðmundssyni (varðandi reit 1 og 2) hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík, þann 22. október 2014. Undirstöður, botnplata og hluti kjallaraveggja liggja undir hönnunarflóðahæð. Botnplata verður u.þ.b 80cm þykk staðsteypt plata. Allt mannvirkið verður klætt af með sérstökum þéttidúk undir botnplötu og á veggjum, upp fyrir áætlað hönnunarflóð.

RAMPUR:

Inn- og útkeyrsla í kjallarann verður um rampa frá Pósthússtræti við reit 1, um niðurkeyrslu í bílakjallara við Hörpu og frá niðurkeyrslu á reit 5. Rampur frá Pósthússtræti verður með 8 og 14,2 % (2/25 og 1/7) halla og upphitaður. Öryggisvegrið eru í handriðum sem eru við veggenda á öllum 4 hornum rampans. Niðurkeyrsla frá reit 5 er óhönnuð.

ÚTVEGGIR OG ÞAK:

Útveggir bílakjallara eru steinsteyptir. Veggir kaldra rýma eru óeinangraðir. Þak bílakjallara er "flatt" og frágengið miðað við almenna umferð, akandi, gangandi og hjólandi með vatnshalla að niðurföllum. Þéttilag verður frágengið ofan á þaki kjallarans og skilað þannig til verkkaupa. Að öðru leyti verður yfirborð og lóðarfrágangur ófrágengið.

LOFTHÆDIR:

Lofthæðir undir plötu eru mismunandi (sjá nánar á teikningum). Miðað er við að fri lofthæð undir lagnir og bita sé lægst a.m.k. 2.2 m.

SÚLUR:

Súlur eru sjónsteypa beint úr stálmótum málaðar með umferðarvísunum í ákveðna hæð. Form súlna í bílakjallara er hringlaga.

FRÁGANGUR INNANHÚSS:

Veggir í bílakjallara verða steinsteyptir með sléttu yfirborði.

Gólfniðurföll verða á völdum stöðum í samræmi við lagnahönnun. Frágangur á gólfum í bílakjallara er steyppt plata, á ökuleiðum verður steypan sérstaklega styrkt. Almenn er loft ófrágengin sjónsteypa, rifjadekksyfirborð. Lagnir fyrir vatnsúðakerfi, raflagnir og loftræstilagnir verða sýnilegar og komið fyrir með snyrtilegum hætti í loftum og meðfram veggjum.

GÓLFFRÁGANGUR:

- Akstursleiðir: Steyppt plata - áferð með sérstaklega harðri steypu.
- Umferðarleiðir: Merktar línur í lit sem valin verður í samráði við arkitekt.
- Afmörkun stæða: Fylltir ferhyrningar málaðir í lit sem valin verður í samráði við arkitekt.
- Afmörkun gönguleiða: Málaðar línur í lit sem valin verður í samráði við arkitekt.

LOFT:

Almennt eru loft ófrágengin sjónsteypa.

FRÁVEITULAGNIR:

Dæla þarf frárennsli/regnvatni frá kjallara. Komið verður fyrir dælubrunnum í botnplötu og lögnum frá þeim og að tengipunktum frárennsliskerfis.

LÝSING:

Lýsing í bílakjallara skal vera í samræmi við heildarhugmynd lýsingarhönnunar fyrir svæðið. Meginhugmyndin er að nota tvennskonar lýsingaflokka: Almenn lýsing og effect-lýsingu.

- Almenn-lýsing er að mestu stöðluð lýsing skv. útreikningum tæknimanna og byggir á notkun flúorlampa í tveimur gerðum; hringlaga og hefðbundnum lengjum.
- Effekt-lýsing: er sérstök lýsing við innganga í stigakjarna og við innkeyrslurampa og rampa á milli hæða. Að auki er gert ráð fyrir sérlýsingu á ákveðnum sérvöldum stöðum.

SÉRSTÖK SVÆÐI:

Lýsing flóttaleiða er samkvæmt fyrirsögn brunahönnuðar. Sérlysing er í rampa sem eru innbyggð ljós í akstursbraut. Lýsing í tengslum við steinveggi/fornminjar sem eru í kjallaranum verður sérstaklega hönnuð með mögulega sýningu í huga.

HLJÓÐVIST:

Ekki eru kröfur um sérstakan ómtíma, þó verður skoðað hvort sérstök svæði í kringum tæknibúnað þurfi hljóðdempun með opinni klæðningi í lofti eða veggjum.

RAFKERFI:

Lagnaleiðir lág- og smáspennukerfa verða sýnilegar og pípulagnir verða í loftum og gólfum fyrir lagnaleiðir að jaðarbúnaði, eftir því sem við á. Í tilfellum sem notaðar verða utanálggjandi pípur verða þær úr áli eða höggheldu plasti.

Lagnaleiðir utanhúss eru og verða plastpípulagnir í jörðu og verða þær samræmdar þannig að lagnaleiðir rafkerfa fylgja lögnum annarra kerfa þar sem því verður við komið.

Rafbúnaður verður hefðbundið innlagnaefni eftir því sem við á á hverjum stað. Ljósum verður stýrt með hreyfiskynjara. Birtukröfur fyrir lýsingu verða í samræmi við reglugerðir um birtu (lux) í

einstökum rýmum. Lýsing verður hefðbundin ýmist utanálíggjandi eða innfæld og lampar valdir í samræmi við notkun rýmisins. Út- og neyðarlýsing verður sett upp í öllu húsinu skv. byggingarreglugerð, ÍST EN 1838, ÍST EN 50172 og öðrum tengdum stöðlum. Í flóttaleiðum verður neyðarlýsing a.m.k. 1 lux en 0,5. Í öllu húsinu verður sjálfvirkt brunaviðvörðunarkerfi tengt inn á viðurkennda vaktstöð. Brunaviðvörðunarkerfi er hannað og uppsett í samræmi við reglur og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar og ÍST EN 54. Kerfið er þjónustað af aðila viðurkenndum af Mannvirkjastofnun. Rýmingarboð skulu berast um allt húsið en einn skynjari eða handboði gefa til kynna reyk eða eld.

HLJÓÐKERFI:

Farsímakerfi: gert er ráð fyrir að magnarar vegna símasambands verði á ákveðnum stöðum þannig að ekki myndist dauðir blettir.

HITASTIG:

Gert er ráð fyrir að hitastig í bílakjallara fari almennt ekki undir frostmark. Eini opni inngangurinn í kjallarann eru akstursrampar sem einnig þjóna sem flóttaleið gangandi og er hann snjóbræddur.

AÐGANGSKERFI:

Ekki er gert ráð fyrir aðgangskerfi að kjallaranum þar sem hann er opin almenningi. Staðsetning greiðsluvéla og merkingar verður ákveðin í samráði við hönnuði heildar bílakjallarans.

KERFI, SKIL:

Verktaki skal skila öllum kerfum á byggingarsvæðinu fullfrágengnum og tengdum.

SNYRTINGAR:

Ekki er gert ráð fyrir snyrtingum í bílakjallaranum sjálfum.

SKILTI OG MERKINGAR:

Afmörkun stæða verður með máluðum línunum á steyppta plötu, afmörkun gönguleiða verður með máluðum brautum á steyppta plötu. Umferðarskilti verða stöðluð skilti frá Vegagerðinni, fest á vegg og/eða á hefðbundinn hátt á stálstoðir. Önnur skilti verða sérhönnuð. Bílastæði fatlaðra verða merkt með gólfmerkingu, máluð og/eða með skilti á stoð eða fest á vegg í samræmi við reglugerðir og þær leiðbeiningar sem eiga við. Gert er ráð fyrir skilti í innkeyrslu sem gefur til kynna hámarkshæð bifreiða á 2 stöðum. Merking flóttaleiða er samkvæmt fyrirsögn brunahönnuðar.

LOFTRÆSTING

Bílakjallari er loft- og reykkræstur vélrænt skv. byggingarreglugerð og brunahönnun. Sérstakt kerfi er fyrir útsog á koltvísýringi.

BÚNAÐUR:

Akstur/gönguhindranir: Gert er ráð fyrir aksturs- og gönguhindrunum á ákveðnum stöðum þar sem hættu gæti stagað af gangandi- og akandiumferði eins og t.d. við innganga í byggingar. Ruslafötur: Gert er ráð fyrir ruslafötum á ákveðnum stöðum aðallega við innganga í byggingar. Brunaslöngur og slökkvitæki: Brunaslöngur og slökkvitæki verða skv. fyrirmælum Eldvarnareftirlitsins.

ÚTLIT BÍLAKJALLARA:

Gert er ráð fyrir að heildaryfirbragð merkinga o.þ.h þessa hluta kjallarans verði sambærilegt við núverandi bílakjallara að Austurbakka 2

Verðmat rýmis í bílastæðahúsi við Austurhöfn 101 Reykjavík



Meðfylgjandi verðmat var
unnið af Jöfri ehf. í maí 2023



JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Um Jöfur ehf.

Jöfur er fasteignasala og leigumiðlun sem sérhæfir sig í miðlun á atvinnuhúsnæði.

Starfsmenn Jöfurs eru:

Magnús Kristinsson, verkfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1025 / 861-0511, magnus@jofur.is

Ólafur Jóhannsson, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1023 / 824-6703, olafur@jofur.is

Helgi Már Karlsson, löggiltur leigumiðlari og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1024 / 897-7086, hmk@jofur.is

Bergsveinn Ólafsson, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna- og skipasali; 534-1028 / 863-5868, bergsveinn@jofur.is

Jöfur er með skrifstofu að Suðurlandsbraut 4a, 108 Reykjavík.



Inngangur

Að beiðni Helenu Rósar Sigmarsdóttur hjá Reykjavíkurborg hefur Jöfur verðmetið rými bílastæði í bílastæðahúsi undir Geirsgötu í Reykjavík.

Skoðun var framkvæmd þann 11.5.2023 af Magnúsi Kristinssyni og Ólafi Jóhannssyni löggiltum fasteignasölum.

Almennt um rýmið

Við skoðun á skráningum eigna á lóðinni og samtölum við aðra eigendur fasteigna á lóðinni kom í ljós að rýmið hefur ekki verið skráð hjá HMS/Fasteignaskrá Ríkisins.

Í rýminu eru 89 merkt bílastæði. Aðgangur að rýminu er frá suðri um bílastæðakjallara sem er undir húsum sunnan Geirsgötu og frá norðri um bílastæðakjallara sem er undir Landsbanka, hóteli og Hörpu.

Lofthæð í þessu rými er eitthvað lægri en í aðliggjandi bílastæðakjöllurum. Við skoðun vakti athygli mikill hristingur/titringur vegna umferðar á Geirsgötu sem liggur ofan við rýmið. Því má búast við að vandamál með leka geti komið upp í þessu rými.

Umræða um leiguverð og söluverð

Í grunninn verður litið á rýmið sem bílastæðakjallara á eftirsóttum stað í miðbæ Reykjavíkur.

Er litið til þess til lækkunar markaðsvirðis, að ýmsar kvaðir eru á rýminu, bæði frá gildandi deiliskipulagi á svæðinu og einnig úr þinglýstum heimildum á öðrum eignum á lóðinni.

Þar sem rýmið hefur ekki verið skilgreint og skráð í fasteignaskrá hin opinbera, má búast við að söluverð væri töluvert lægra, þar sem ekki væri hægt að veðsetja eignina. Verðmatið gerir þó ráð fyrir að búið væri að skrá eignina og hún tilbúin á byggingarstigi 7 og hæf til veðsetningar.

Séu bílastæðin leigð út án þátttöku í rekstri stærra bílastæðahúss, má búast við að leiguverð stæðis gæti verið 45.000 kr./mán. Heildarleiguverð 89 stæða væri þá 4.005.000 kr./mán. Er það megin forsenda fyrir verðmatsniðurstöðu.

Kvaðir

Í deiliskipulagi eru kvaðir um nýtingu bílastæðahúsa.



Í þinglýstum heimildum annarra eigna á lóðinni eru ýmsar kvaðir sem snúa að bílakjöllurum á lóðinni.

Fyrirvarar

Verðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluerðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag og að góður tími gæfist til sölumeðferðar. Verðmatið gerir ráð fyrir að búið væri að skrá eignina með eðlilegum hætti og mögulegt væri að selja hana og veðsetja.

Kvaðir sem líklegast hvíldu á eigninni þegar búið væri að skrá hana, gætu orðið til þess að erfitt væri að selja eignina, og því hefðu þær áhrif til lækkunar frá matsverði. Við rökstuðning matsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og útleiguhorfa á hinni metnu eign.

Áætlað söluerð:

Miðað við að kvaðir eru um samrekstur með öðrum bílakjöllurum, en þó væri hægt að leigja bílastæðin sem sérmerkt: **kr. 540.000.000,-**.

Reykjavík, 15.5.2023.

Magnús Kristinsson.

Löggiltur fasteignasali. Löggiltur leigumiðlari.

Ólafur Jóhannsson

Löggiltur fasteignasali. Löggiltur leigumiðlari.