



Borgarráð

Reykjavík, 14. september 2026

USK26090114

Skóli Ísaks Jónssonar - Sala Bólstaðarhlíð 20

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að selja fasteignir Ísaksskóla að Bólstaðarhlíð 20, 105 Reykjavík til sjálfseignarstofnunar skóla Ísaks Jónssonar. Salan nær til alls húsnæðis skólans og færanlegrar kennslustofu.

Kaupverðið er ákveðið 456.803.868 krónur. Fjárhæðin byggir á upphaflegu kaupverði samkvæmt kaupsamningi aðila frá árinu 2011, uppreiknað samkvæmt byggingarvísitölu. Kaupverðið ákvarðast einnig af verðmati fasteignasala vegna færanlegrar kennslustofu og kostnaði vegna meiriháttar viðhalds sem Reykjavíkurborg hefur staðið straum af á árunum 2022, 2023 og 2025.

Í heild sinni felur kaupsamningurinn í sér að sjálfseignarstofnun skóla Ísaks Jónssonar nýtir sér kauprétt sem á sér stoð í fyrri kaupsamningi við Reykjavíkurborg og eignast þar með það húsnæði sem skólinn hefur haft til umráða og reksturs um árábil.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg keypti húsnæði Ísaksskóla þann 29. ágúst 2011 af sjálfseignarstofnun skólans. Samningurinn innihélt sérstakt ákvæði til 15 ára þar sem stefnt var að því að skólinn eignaðist húsnæðið að nýju um leið og fjárhagsstaða skólans leyfði. Samhliða var undirritaður húsaleigusamningur milli sömu aðila og síðan þá hefur sjálfseignarstofnun skólans leigt húsnæðið af Reykjavíkurborg. Við undirritun kaupsamningsins falla niður núgildandi húsaleigusamningar aðila vegna skóla-húsnæðisins og færanlegu kennslustofunnar

Kaupsamningurinn inniheldur sérstakt ákvæði um forkaupsrétt Reykjavíkurborgar. Ef húsnæði Ísaksskóla verður síðar selt á Reykjavíkurborg forkaupsrétt og getur gengið inn í kaupin á sömu kjörum. Forkaupsrétturinn virkjast þó ekki þegar eignarhaldið færist til tengdra félaga eða lögaðila sem eru undir yfirráðum skólans, en hann helst engu að síður í gildi gagnvart síðar sölu til utanaðkomandi aðila.

Virðingarfyllt,

Ólöf Örvarsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

1. Kaupsamningur um fasteignina Bólstaðarhlíð 20, 105 Reykjavík, september 2026.
2. Yfirlit frá skrifstofu framkvæmda og fasteignaþjónustu Reykjavíkurborgar um meiriháttar viðhald Ísaksskóla á árunum 2022-2025.
3. Matsgerð Óskars Sigurðssonar, Hrl. og löggiltur fasteignasali, dags. 7. september 2026.
4. Samantekt húsaleigu Ísaksskóla vegna árunna 2011-2026.
5. Kaupsamningur og afsals um Bólstaðarhlíð 20 frá 29. ágúst 2011.



Reykjavík



KAUPSAMNINGUR

Um fasteignina Bólstaðarhlíð 20, 105 Reykjavík (Skóli Ísaks Jónssonar)

Kaupandi:	Skóli Ísaks Jónssonar ses., kt. 600269-4889. Keypt eignarhlutfall: 100%
Seljandi:	Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149. Selt eignarhlutfall: 100%

Á grundvelli 5. gr. kaupsamnings og afsals frá 29. ágúst 2011, gera Sjálfsseignarstofnun Skóla Ísaks Jónssonar (hér eftir nefndur „Ísaksskóli“) og Reykjavíkurborg (hér eftir nefnd „Reykjavíkurborg“) og (sameiginlega nefndir „aðilar“) með sér kaupsamning um byggingar Skóla Ísaks Jónssonar við Bólstaðarhlíð 20 í Reykjavík.

1. gr. Hið selda

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að selja og Ísaksskóli skuldbindur sig til að kaupa fasteignina Bólstaðarhlíð 20 í Reykjavík, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskyldu, þ.m.t. tilheyrandi lóðarleiguréttindum. Eignin er seld ásamt þeirri færanlegu kennslustofu sem tilgreind er í samningi þessum (hér eftir verða fasteignin og færanlega kennslustofan sameiginlega nefnt „hið selda“). Hið selda er tilgreint í fasteignaskrá sem hér segir:

Bólstaðarhlíð 20, Reykjavíkurborg — Fasteignanúmer: F201-3565 | Landeignanúmer: L103-628

Auðkenni	Merking	Lýsing	Flatarmál
F2013565	01 0101	Skóli	838,0 m ²
F2013565	03 0101	Skóli	1.006,8 m ²
F2013565	05 0101	H12-B - Kennslustofa	57,7 m ²

Fasteignamat ársins 2026: kr. 589.100.000

Brunabótamat: kr. 868.750.000

Tryggingafélag seljanda: Sjóvá

Tryggingafélag kaupanda: VÍS

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Eignarheimild seljanda: Skjal nr. 441-E-004108/2025 (Eignayfirlýsing).

Lóðarleigusamningur: Skjal nr. 411-D-08190. Núgildandi lóðarleigusamningur er til 75 ára frá 1. janúar 1954. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að útbúa nýjan lóðarleigusamning til 50 ára og sjá til þess að honum verði þinglýst eigi síðar en við útgáfu afsals.

Ekkert áhvílandi: Eignin er seld án veðbanda af hálfu Reykjavíkurborgar og annarra kvaða en í samningi þessum kann að greina.

2. gr. Kaupverð og greiðslutilhögun

Kaupverð í tölustöfum:	Kr. 456.803.868
Kaupverð í bókstöfum:	Skrifað: fjögurhundruð fimmtíu og sex milljónir, átta hundruð og þrjú þúsund, átta hundruð sextíu og átta krónur.
Greiðslustaður:	Rnr.: 0334-26-054780, kt.: 570480-0149 (Reykjavíkurborg – eignasjóður).

Kaupverðið ákvarðast5. gr. kaupsamnings aðila frá 29. ágúst 2011. Við ákvörðun þess er miðað við stofnverð kr. 199.000.000, ásamt kostnaði vegna meiriháttar viðhalds og eru fjárhæðirnar framreiknaðar samkvæmt byggingarvísitölu. Samkomulag er með aðilum að sundurliðun framkvæmda og kostnaðar vegna meiriháttar viðhalds framkvæmt af Reykjavíkurborg vegna áranna 2022, 2023 og 2025 sé hluti af kaupverðinu, sbr. fylgiskjal A. Ísaksskóli staðfestir að hafa yfirfarið sundurliðun samkvæmt fylgiskjali A og samþykkir að þar tilgreindar fjárhæðir teljist endanlegur grundvöllur við ákvörðun kaupverðs samkvæmt kaupsamningi þessum.

Á grundvelli 5. gr. kaupsamnings aðila frá 29. ágúst 2011, er samkomulag með aðilum að miða eigi framreiknað kaupverð kaupsamnings þessa við byggingarvísitölu í maí 2026, þegar fyrirsvarsmenn Ísaksskóla óskuðu formlega eftir að neyta kaupréttar vegna hins selda, með tilkynningu til Reykjavíkurborgar.

Árið 2012 útvegaði Reykjavíkurborg timburhús sem Ísaksskóli hefur leigt af borginni og nýtt hefur verið fyrir starfsemi skólans. Aðilar komust að sameiginlegri niðurstöðu um að afla matsgerðar til að finna sanngjarnt kaupverð á húsinu. Kaupverð timburhússins ákvarðast samkvæmt matsgerð dags. 7. september 2026, unnin af Óskari Sigurðssyni Hrl. og löggiltur fasteignasali, sbr. fylgiskjal B.

Sundurliðun kaupverðs er eftirfarandi:

Liður	Stofnverð / Grunnur	Framreiknað virði (maí 2026)
Kaupverð fyrri kaupsamnings	kr. 199.000.000	kr. 370.446.154
Kaupverð færanlegrar kennslustofu skv. verðmati		kr. 3.150.000
Meiriháttar viðhald 2022	kr. 22.557.000	kr. 26.268.911
Meiriháttar viðhald 2023	kr. 18.349.468	kr. 20.200.098
Meiriháttar viðhald 2025	kr. 36.082.656	kr. 36.738.704
Samtals kaupverð:		kr. 456.803.868

Þegar Ísaksskóli hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningnum á hann rétt á afsali fyrir eigninni frá hendi Reykjavíkurborgar. Frá undirritun kaupsamnings þessa telst kaupandi hafa tekið við hinu selda í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Kaupandi staðfestir að hafa haft full afnot af hinu selda um langt skeið og hafi kynnt sér ástand hins selda með fullnægjandi hætti, þó með þeim takmörkunum sem leiða frá ófrávíkjanlegum reglum laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Ísaksskóli nýtur alls arðs af hinu selda frá afhendingardegi og ber jafnframt öll gjöld, kostnað og aðrar skyldur frá sama tíma. Uppgjör vegna opinberra gjalda (fasteigna- og fráveitugjöld) fer fram við útgáfu afsals.

3. gr. Gildandi leigusamningar

Tveir húsaleigusamningar eru í gildi milli aðila, annars vegar um leigu á Bólstaðarhlíð 20, dags. 29. ágúst 2011 og hins vegar um færanlega stofu fyrir Bólstaðarhlíð 20, dags. 29. október 2012. Leigusamningarnir falla úr gildi samhliða undirritun kaupsamnings þessa. Reykjavíkurborg sinnti viðhaldi hins selda bæði sem eigandi og sem leigusali á samningstíma leigusamninganna.

4. gr. Forkaupsréttur

Kaupandi, Skóli Ísaks Jónssonar ses. veitir seljanda, Reykjavíkurborg forkaupsrétt að hinni seldu fasteign, með eftirfarandi skilmálum:

1. Reykjavíkurborg öðlast hér með óframseljanlegan forkaupsrétt að hinni seldu fasteign, þ.e. Skóla Ísaks Jónssonar. Forkaupsrétturinn virkjust við hvers konar sölu eða sambærileg eigendaskipti á fasteigninni til þriðja aðila. Um málsmeðferð vegna forkaupsréttarins, þar á meðal tilkynningarskyldu Ísaksskóla og svarfrest Reykjavíkurborgar, fer samkvæmt ákvæðum 9. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, nema annað leiði af samningi þessum.



2. Þrátt fyrir ákvæði 1. liðar skal forkaupsrétturinn EKKI virkjast við yfirfærslu eignarhalds á fasteigninni frá Skóla Ísaks Jónssonar ses. til lögaðila þar sem skólinn á, beint eða óbeint, meirihluta hlutafjár eða fer með meirihluta atkvæðisréttar (hér eftir nefndur „tengdur lögaðili“).

3. Slík yfirfærsla til tengds lögaðila fellir forkaupsréttinn ekki niður. Við yfirfærsluna tekur hinn nýi eigandi (tengdi lögaðilinn) við öllum þeim réttindum og skyldum sem leiða af forkaupsréttarákvæði þessu. Hinn nýi eigandi verður því skuldbundinn til að bjóða Reykjavíkurborg forkaupsréttinn ef fasteignin er síðar seld til þriðja aðila sem ekki telst tengdur lögaðili í skilningi þessa ákvæðis.

Forkaupsréttar samkvæmt 4. gr. kaupsamnings þessa skal getið á veðbandayfirliti hinnar seldu fasteignar með fasteignanúmer: F201-3565 og landeignanúmer: L103-628.

5. gr. Annað

Kaupandi skal greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af kaupsamningi þessum.

Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög um fasteignakaup nr. 40/2002.

Deilur sem upp kunna að koma um efndir, framkvæmd eða túlkun þessa samnings, og aðilum tekst ekki að leysa, skulu reknar fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

6. gr. Staðfesting kaupsamnings

Til staðfestu ofangreindu undirrita f.h. Reykjavíkurborgar og f.h. Ísaksskóla skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu.

Reykjavík, dags. **XX. september 2026**

F.h. seljanda, Reykjavíkurborgar
(með fyrirvara um samþykki borgarráðs)

F.h. kaupanda, Skóli Ísaks Jónssonar ses.

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Fylgiskjöl:

- A. Yfirlit frá skrifstofu framkvæmda og fasteignapjónustu Reykjavíkurborgar um meiriháttar viðhald Ísaksskóla á árunum 2022-2025.
- B. Matsgerð Óskars Sigurðssonar, Hrl. og löggiltur fasteignasali, dags. 7. september 2026.

Línúmerki	Gildi	
	Summa af Áætlað	Summa af Bókfært
2022	15.000	25.455
Ísaksskóli - Endurnýjun á þakklæðningu eldra húsi	15.000	22.557
Útihurðir pússaðar, olíubornar, gler endurnýjað og stál	0	2.898
2023	0	22.327
Ísaksskóli - Endurbætur innanhúss vegna innivist	0	18.349
Ferlimál fatlaðra. Hjólastólapallur á skábraut		3.978
2024	100	4.747
Viðgerð eftir leka frá lögnum	100	4.747
2025	31.600	40.704
Ísaksskóli - Endurnýjun glugga eldri álmu - Framkvæmd	30.000	36.083
Viðgerðir á lekum gluggum, strítugluggi yfir sal, gler endurnýjað	1.100	2.488
Tjón eftir leka á röri	500	2.133
Heildarsumma	46.700	93.233

Tegund áætlunar

Ferlimál

Nýbyggingarverk - Endur...

Tilfallandi viðhald

Viðhaldsáætlun

Lóðir- Viðhaldsáætlun

Rekstrarviðhald

Utan viðhaldsáætlunar

Stærra viðhald

Stærra viðhald

(autt)

Drenlagnir með eldri ...

Endurbætur á skólalóð

Endurnýjun dúka

Endurnýjun glugga el...

Endurnýjun þakklæð...

Fallvarnir lagfæringar

Hjólastólapallur á sk...

Málun utanhúss

Tjón eftir leka á röri

Útihurðir teknar í gegn

Viðgerðir á lekum glu...

Fjárhagsár

2012

2014

2015

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

2011

2013

2016

M A T S G E R Ð

I.

Aðdragandi.

Hinn 14. ágúst 2026 óskaði Svavar Daðason lögmaður hjá Deloitte eftir því að undirritaður, Óskar Sigurðsson lögmaður og löggiltur fasteignasali, myndi framkvæma verðmat á skúr sem stæði á lóð Ísaksskóla að Bólstaðarhlíð 20, Reykjavík.

II.

Matsbeiðni.

Í fyrrgreindri matsbeiðni Svavars Daðasonar lögmanns kemur fram að Ísaksskóli og Reykjavíkurborg hafi komist að sameiginlegri niðurstöðu um að undirritaður myndi framkvæma umbeiðð verðmat. Um matsspurningar og verkefni matsmanns segir orðrétt svo:

1. Hver er raunveruleg stærð hins metna í fermetrum (m^2) ? Matsmaður mælir og afmarkar upprunalega skúrinn innanhúss/utanhúss til aðgreiningar frá tengibyggingunni og öðrum hluta heildar byggingarinnar.
2. Hvert er núverandi markaðsvirði kennslustofunnar, miðað við hina mældu stærð (heildarvirði þess afmarka hluta miðað við núverandi ástand, stærð og staðsetningu/notkun).
3. Hvert er áætlað verðmæti kennslustofunnar, eins og hún var við afhendingu Reykjavíkurborgar til Ísaksskóla - lagt mat á grunnvirðið sem borgin átti upphaflega og eigi að fá til baka. Fyrirsvarsmaður Ísaksskóla hefur framvísað myndum af eigninni, eins og hún var við afhendingu og hægt að nota til viðmiðunar.
4. Hvert er metið núverandi virði þeirra endurbóta og endurnýjunar sem Ísaksskóli stóð fyrir á leigutímanum á eigin kostnað? Matsmaður metur sérstaklega í krónum þann virðisauka sem liggur í núverandi ástandi eignarinnar vegna framkvæmda leigutaka.

Um tilgang matsbeiðnar er vísað til þess að Ísaksskóli hafi selt Reykjavíkurborg fasteign sína árið 2011 en samhliða hafi verið gerður leigusamningur og hafi skólinn leigt fasteignina af Reykjavíkurborg síðan þá. Kaupsamningur kveði á um rétt til endurkaupa innan 15 ára og hafi skólinn lýst yfir vilja til að kaupa fasteignina. Ári eftir sölu (2012) hafi Reykjavíkurborg útvegað skúr sem Ísaksskóli hafi leigt af borginni og leitað sé eftir því að matsmaður finni sanngjarnt kaupverð á skúrnum.

III.

Matsfundur og vettvangsganga

Matsfundur var haldinn þann 18. ágúst 2026 kl. 14.00. Á fundinn voru mættir: Matsmaður, Óskar Sigurðsson lögmaður og löggiltur fasteignasali, auk Heimis Jóhannssonar. Fyrir Ísaksskóla voru mættir Svavar Daðason lögmaður og Pétur Steinn Guðmundsson lögmaður auk Sigríðar Önnu Guðjónsdóttur skólastjóra. Fyrir hönd Reykjavíkurborgar var mættur Úlfar Freyr Jóhannsson lögfræðingur. Matsmaður skoðaði eignina ásamt viðstöddum og kynnti sér aðstæður. Þá var eignin mæld og reyndist vera 48 fermetrar. Um aldur sagði Sigríður Anna Guðjónsdóttir að húsið hefði verið um 20 ára þegar skólinn tók við því.

Með erindi 29. ágúst 2026 hafði Svavar Daðason samband við matsmann og upplýsti að ástand á þaki hússins væri ekki gott. Í ljós hefði komið, þegar ætlunin hafi verið að taka til við að mála þakið, að þakjárnið væri ryðgað í gegn. Matsmaður kom á vettvang að nýju ásamt Heimi Jóhannessyni þann 1. september 2026 og var ástand á þakinu skoðað sérstaklega. Ástand þess var það sama og lýst hafði verið í erindinu, þ.e. sjáanleg merki um tæringu á járnri á þaki og ryð áberandi meðfram þakbrún við þakrennu og einnig við festingar.

IV. Gögn málsins.

Gögn þessa matsmáls eru:

1. Tölvupóstur 14. ágúst 2026 (matsbeiðni).
2. Fylgiskjöl með tölvupósti, greining húsaleigu o.fl. auk ljósmynda.
3. Húsaleigusamningur Ísaksskóla og Reykjavíkurborgar, dags. 29. ágúst 2011.
4. Húsaleigusamningur Ísaksskóla og Reykjavíkurborgar fyrir færanlega kennslustofu, dags. 29. október 2012.
5. Reikningur Reykjavíkurborgar – eignasjóðs fyrir leigu á færanlegri kennslustofu 15.2.2026.
6. Fasteignayfirlit fyrir Bólstaðarhlíð 20, Reykjavík.
7. Tölvupóstur 29. ágúst 2026 ásamt ljósmyndum.

V. Matsandlagið.

Andlag þessa mats er timburhús, sem stendur á lóðinni að Bólstaðarhlíð 20 í Reykjavík, og hefur verið nýtt fyrir starfsemi skóla Ísaks Jónssonar (hér eftir „Ísaksskóli“). Húsið er skráð í fasteignaskrá sem matshluti 050101 undir fasteignanúmerinu F2013565. Er húsið þar skráð 57,7 fermetrar að stærð en við mælingu á matsfundi reyndist húsið vera 48 fermetrar og er miðað við þá stærð í þessari matsgerð.

Þann 29. október 2012 var gerður húsaleigusamningur milli eignasjóðs Reykjavíkurborgar og Ísaksskóla um leigu á húsinu frá 1. nóvember 2012. Var leiguverð umsamið 156.000 kr. á mánuði, verðtryggt miðað vísitölu neysluverðs til verðtryggingar samkvæmt grunnvísitölu í ágúst 2012. Ef litið er til reiknings frá eignasjóði Reykjavíkurborgar í febrúar 2026 nam mánaðarleg leiga fyrir húsið þá 259.597 kr.. Samkvæmt 7. gr. leigusamningsins tók Ísaksskóli við hinu leigða húsi í því ástandi sem það var í við upphaf leigutíma. Þá myndi leigusali sjá um hönnun og flutning á húsinu af Stórhöfða 9 og í Bólstaðarhlíð 20 og staðsetja innan byggingarreits. Áætlaðan kostnað myndi leigutaki greiða. Þá er allt venjulegt viðhald í höndum leigusala og er viðhaldsskylda nánar útlistuð í fylgiskjali 1 með leigusamningum. Í 8. gr. leigusamningsins segir að hið leigða teljist fullbúið af hendi leigusala eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki hafi kynnt sér og sættir sig við. Að leigutíma liðnum beri leigutaka að skila hinu leigða aftur í ekki lakara ástandi en það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun. Þá er tiltekið að allar breytingar verði eign leigusala í lok leigutímans og að leigusali skuldbindi sig ekki til að kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma. Þá er í lok leigusamningsins einnig vísað til húsaleigulaga nr. 36/1994.

Eignin var skoðuð þann 18. ágúst 2026 og þak sérstaklega þann 1. september 2026. Um er að ræða 48 fermetra timburhús og stendur það á lóðinni að Bólstaðarhlíð 20. Húsið var flutt á staðinn árið 2012 og hefur því verið skeytt saman við annað timburhús á lóðinni, þannig að innangengt er milli húsanna. Matsgerð þessi tekur eingöngu til þessa 48 fermetra húss en ekki þess húss sem það er tengt við eða tengibyggingar. Samkvæmt upplýsingum frá skólastjóra Ísaksskóla er húsið um 34 ára gamalt.

Að utan er húsið klætt með standandi timburklæðningu, sem farið er að sjá á. Bárujárn er á þaki og kominn er tími á endurnýjun á þakjárn og viðhald á klæðningu og vindskeiðar. Við húsið er viðarpallur og aðgengi að inngangi með timburtröppum og rampi. Að innan skiptist eignin að meginstefnu til í tvö rými, annars vegar stórt opið rými þar sem er að finna eldhúsinnréttingu með eldunaraðstöðu, ísskáp og annan búnað. Einnig skolvask og lítið salerni. Rýmið er bjart og gefa gluggar því góða birtu. Hins vegar er um ræða rými sem telur stórt salerni og tengist við aðra byggingu á lóðinni með tengibyggingu, eins og fyrr greinir. Á gólfum hússins er dúkur.

Húsið er staðsett á lóð Ísaksskóla en við verðmatið er eingöngu metið verðmæti hússins sem slíks.

Almennt virðist húsið vera í ágætu standi en vissulega er um eldra timburhús að ræða sem ber þess merki og kominn er tími m.a. á járn á þaki og viðhald á timburvirki. Þakjárn var sérstaklega skoðað og eru greinileg ummerki yfirborðstæringar og ryð áberandi meðfram þakbrún við þakrennu og einnig við festingar. Er ekki forsvaranlegt annað en að skipt verð um þakjárn. Ekki hefur verið skoðað sérstaklega ástand trévirkis, lagnakerfa eða burðarvirkis.

VI.

1.

Niðurstöður matsmanns við einstökum spurningum.

Hér að neðan eru niðurstöður matsmanns við einstökum spurningum matsbeiðinnar í þeirri röð sem þær koma fyrir.

1. Hver er raunveruleg stærð hins meta í fermetrum (m²) ? Matsmaður mælir og afmarkar upprunalega skúrinn innanhúss/utanhúss til aðgreiningar frá tengibyggingunni og öðrum hluta byggingarinnar.

Eins og fyrr greinir var húsið mælt innanhúss við vettvangsskoðun og reyndist vera 48 fermetrar. Ekki var ágreiningur um þá mælingu á vettvangi.

2. Hvert er núverandi markaðsvirði kennslustofunnar, miðað við hina mældu stærð (heildarvirði þess afmarka hluta miðað við núverandi ástand, stærð og staðsetningu/notkun).

Eins og fyrr greinir reyndist húsið vera 48 fermetrar og er byggingarár þess talið vera um árið 1992. Um er að ræða kennslustofu sem er með stóra eldhúsinnréttingu, lítið þvottaherbergi og/eða salerni og annað stærra salerni. Ljóst er að skipta þarf um þakjárn.

Matsmaður fékk upplýsingar frá aðilum á markaði með stök hús, m.a. frá Efnisveitunni, sem hefur verið að auglýsa svipaðar einingar. Sjá: Húseiningar og gámar | Efnisveitan | Efnisveitan. Til dæmis var selt 85 fermetra timburhús, sem nýtt var sem skólabygging, fyrir 3.950.000 kr. án virðisaukaskatts. Það hús var staðsett í Hafnarfirði. Í lýsingu er tiltekið að húsinu hafi verið ágætlega viðhaldið en gaflinn sé töluvert veðraður, þá þurfi mála eignina. Einnig var 127 fermetra timburhús selt fyrir 4.650.000 kr. án virðisaukaskatts. Það hús hafði einnig verið nýtt sem skólahúsnæði og var staðsett í Hafnarfirði, en húsið þurfti viðhald, hreinsun og málningu.

Þarna er um að ræða sambærileg hús og hér um ræðir, þ.e. byggð á létttri timburgrind, hefðbundið rispak með bárujárn og lóðarétt timburklæðning á veggjum. Auk þess uppsettir trépillar, tröppur og handrið sem fylgja húsunum. Söluverðmæti þeirra er samkvæmt framangreindu um 5.000.000 kr. – 5.700.000 kr. með virðisaukaskatti.

Verðmæti þess húss sem hér er til skoðunar er sambærilegt fyrrgreindum húsum, en hér þarf að taka einnig tillit til þess að skipta þarf um járn á þaki hússins og felst í því talsverður kostnaður. Gróflega má ætla að kostnaður við slíkt, þ.e. nýtt þakjárn, nýjan þakpappa/undirlag, sem eðlilegt er að skipta út líka, ef á annað borð er farið í slíka framkvæmd, skrufur og flasningar, sem og vinna, þ.e. rif á eldra járn, uppsetning á nýju járn og pappa, uppsetning vinnupalla og síðan förgun á gamla járn, sé á bilinu 1.300.000 kr. – 1.500.000 kr.

Ef litið er til þess og kostnaðar vegna framkvæmda á þakjárn dreginn frá er verðmæti hússins talið vera á bilinu 4.000.000 kr. – 4.500.000 kr.

3. Hvert er áætlað verðmæti kennslustofunnar, eins og hún var við afhendingu Reykjavíkurborgar til Ísaksskóla - lagt mat á grunnvirðið sem borgin átti upphaflega og eigi að fá til baka. Fyrirsvarsaður Ísaksskóla hefur framvísað myndum af eigninni, eins og hún var við afhendingu og hægt að nota til viðmiðunar.

Erfitt er að áætla verðmæti kennslustofunnar árið 2012, þ.e. við afhendingu til Ísaksskóla, en hægt er að nálgast verðmætið með því að bakreikna núverandi verðmæti, án frádráttar vegna ástands á þakjárn, út frá breytingu vísitölu byggingakostnaðar. Í október 2012 var vísitala byggingakostnaðar 114,9 stig miðað við grunninn í desember 2009. Vísitala byggingarkostnaðar í ágúst 2026 er 206,7 stig miðað við grunninn árið 2009. Bakreikningsstuðull yrði því 0,55587. Verðmæti hússins í dag, án frádráttar vegna þakviðgerðar, er um 5.000.000 kr. – 5.500.000 kr. og ef þessi aðferð er notuð þá yrði verðmætið í október 2012 samkvæmt því um 2.800.000 kr. – 3.100.000 kr.

4. Hvert er metið núverandi virði þeirra endurbóta og endurnýjunar sem Ísaksskóli stóð fyrir á leigutímanum á eigin kostnað? Matsmaður metur sérstaklega í krónum þann virðisauka sem liggur í núverandi ástandi eignarinnar vegna framkvæmda leigutaka.

Samkvæmt upplýsingum frá Ísaksskóla er bókfærður viðhaldskostnaður hússins 11.823.127 kr. auk vinnu við uppsetningu og frágang á nýja húsinu og tengingu við þann skúr sem er til skoðunar hér. Aðrar lagfæringar og vinna við skúrinn var að langmestu leyti gjöf foreldra til skólans og kemur því ekki fram í bókhaldi. Uppreiknað núvirði viðhaldskostnaðar miðað við meðaltal byggingarvísitölu frá árinu 2011 til ársins 2026 er 16.006.000 kr. Ekki liggja fyrir nánari upplýsingar um hvað fólst í þessum viðgerðum.

Vakin er athygli á í þessu sambandi að samkvæmt leigusamningi aðila var allt venjulegt viðhald í höndum leigusala sjálfs. Einnig var tiltekið að skila beri hinu leigða að leigutíma liðnum í ekki lakara ástandi en það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun. Enn fremur var sagt að allar breytingar verði eign leigusala í lok leigutímans og að leigusali skuldbindi sig ekki til að kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma. Hluti af þessum kostnaði hefur því væntanlega fallist í venjulegu viðhaldi samkvæmt fyrirmælum leigusamnings aðila.

Miðað við fyrrnefnda fjárhæð má ætla að framkvæmdirnar hafi átt einhvern þátt í því að varðveita hluta af núverandi verðmæti hússins og kunni að fara umfram hefðbundið viðhald. Erfitt er að slá á þetta nákvæmlega, þar sem ekki liggur fyrir hvað er að baki þessum tölum, þ.e. í hverju endurbæturnar fólust, en ljóst er að eitthvað hefur verið lagt í endurbætur hússins á þessum tíma, og uppreiknað viðhald töluvert hærra en markaðsverðmæti hússins í dag. Þá þarf að taka mið af því að hluti af þessum kostnaði er venjulegt viðhald hússins í samræmi við leigusamning aðila ásamt því að hluti viðgerðanna fólst í því að setja upp nýtt hús og tengja það við það hús sem um ræðir.

Til viðbótar við það, að hluti af þessum kostnaði hafi falið í sér venjulegt viðhald, þarf að taka mið af því að hluti viðgerðanna fólst í því að setja upp nýtt hús og tengja það við það hús sem hér um ræðir.

Til að meta sérstaklega þann virðisauka sem liggur í núverandi ástandi hússins vegna framkvæmda frá árinu 2012 er væntanlega nærtækast að skoða hvert væri virði hússins ef ekkert hefði verið gert. Eins og fyrr segir er bakreiknað virði hússins talið vera 2.800.000 kr. – 3.100.000 kr., þ.e. verðmæti þess árið 2012. Verðmæti hússins í dag, er um 4.000.000 kr. – 4.500.000 kr. Mismunurinn eða verðmætaaukningin er því á bilinu 900.000 kr. – 1.700.000 kr.

Þar sem ekki liggja fyrir nægjanlegar upplýsingar um eðli, umfang og skiptingu þeirra framkvæmda sem ráðist var í á leigutímanum er ekki unnt að leggja nákvæmt mat á þann hluta verðmætaaukningarinnar sem rekja má til framkvæmda og viðhalds. Þá liggur fyrir að stór hluti þess kostnaðar hefur falið í sér eðlilegt viðhald en ekki haft í för með sér verulega verðmætaaukningu. Með tilliti til þess og þeirra upplýsinga sem liggja fyrir um viðhald og annað má varlega ætla að helmingur mismunarins gæti endurspeglað virðisauka framkvæmda á leigutímanum. Því má áætla að virðisaukinn sé um það bil 450.000 kr. – 850.000 kr.

3.

Samantekt á helstu niðurstöðum matsmanns.

3.1.

Matsmaður telur að markaðsverðmæti hússins hafi verið **kr. 4.000.000 – 4.500.000 í ágúst 2026** að teknu tilliti til ástands eignarinnar á þessum tíma, viðhaldspörf á þaki sem og markaðsaðstæðum.

3.2.

Matsmaður telur að markaðsverðmæti hússins hafi verið **kr. 2.800.000 – 3.100.000 í október 2012**.

3.3.

Matsmaður telur að virðisauki sem liggur í núverandi ástandi eignarinnar sé á bilinu **kr. 450.000 – 850.000**.

4.

Yfirlýsing.

Þessi matsgerð er unnin eftir bestu samvisku og þekkingu og lýsir matsmaður því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerð þessi varðar. Matsmaður lýsir því jafnframt yfir að hann sé reiðubúin að staðfesta matsgerð þessa fyrir dómi verði þess óskað.

Hinn 7. september 2026



Óskar Sigurðsson
Hrl. og löggiltur fasteignasali

Húsaleiga Ísaksskóla- 2011-2026

	Húsaleiga	þar af Smiðja	Bygg. vísitala	Núvirði leigu
2011	5.876.941	0	112,3	10.764.798
2012	20.081.783	312.038	117,6	35.126.044
2013	23.049.769	1.597.153	120,8	39.249.482
2014	21.371.554	1.967.464	123,9	35.481.264
2015	21.683.046	1.996.856	126,4	35.286.413
2016	22.050.306	2.029.949	129,6	34.998.055
2017	22.848.508	2.066.366	134,5	34.943.778
2018	23.944.584	2.115.923	141,2	34.882.443
2019	24.597.608	2.183.843	148,3	34.118.193
2020	27.598.603	2.430.731	153,7	36.935.801
2021	27.354.953	2.335.866	161,3	34.884.773
2022	30.259.768	2.525.288	176,2	35.325.961
2023	31.940.423	2.738.831	185,9	35.342.362
2024	35.554.169	2.913.274	191,4	38.210.515
2025	32.320.285	3.340.537	202,1	32.896.005
2026*	14.690.935	1.304.302	205,7	14.690.935
Alls	385.223.235	31.858.421		508.445.885

* 2026 nær bara til og með maí

		Byggingavísitala				Vísitala neysluve
Núvirði viðh.kostn	Núvirði húsn.ko stn. alls	Vísitala neysluv.	Núvirði leigu	Núvirði leigu Smiðja	Smiðja, innrétt., ofl. eignfært	
#REF!	#REF!	388	10.364.925	0	0	
#REF!	#REF!	402	34.183.990	531.163	#####	
#REF!	#REF!	410	38.470.627	2.665.687	493.430	
#REF!	#REF!	421	34.737.659	3.197.947	#####	
#REF!	#REF!	426	34.830.301	3.207.626	540.370	
#REF!	#REF!	434	34.767.337	3.200.678	288.856	
#REF!	#REF!	449	34.822.347	3.149.252	611.586	
#REF!	#REF!	472	34.714.574	3.067.640	#####	
#REF!	#REF!	497	33.867.491	3.006.849	#####	
#REF!	#REF!	508	37.176.622	3.274.309	606.821	
#REF!	#REF!	515,3	36.326.401	3.101.947	0	
#REF!	#REF!	564,6	36.675.096	3.060.671	0	
#REF!	#REF!	608,3	35.931.007	3.081.016	421.060	
#REF!	#REF!	637,2	38.182.231	3.128.615	0	
#REF!	#REF!	665,8	33.218.340	3.433.358	0	
#REF!	#REF!	684,3	14.690.935	1.304.302	0	
#REF!	#REF!		508.268.949	41.106.757	#####	

skv. gamla

Vísitala maí. 26:

205,7 grunninum

Vísit. neysluv.

684,3

Vísitala í des. á hverju ári notuð

684,3



002032

Sjálfseignastofnun Ísaks Jónssonar, kt. 600269-4889, hér eftir nefnd seljandi og Framkvæmda- og eignasvið Reykjavíkurborgar, kt. 570480-0149, hér eftir nefnt kaupandi, gera með sér svofelldan

KAUPSAMNING OG AFSAL

Skjal nr. R
Móttekið til binglýsingar

2. SEPT. 2011

FRUMPRIT OTIMPLAÐ m. kr.

1. gr.

Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa eftirtaldar fasteignir Skóla Ísaks Jónssonar sem standa á lóðinni við Bólstaðarhlíð 20, Reykjavík:

Hinar seldu byggingar eru tilgreindar í fasteignaskrá Íslands sem hér segir:

Auðkenni	Merking	Notkun	Birt stærð
201-3565	01 0101	skóli	838 m ²
	03 0101	skóli	1006,8 m ²
	04 0101	Færanleg kennslustofa	108 m ²

INNFÆRT

12. OKT. 2011

Landnúmer lóðarinnar er 103628 og greinitala er 0000-01-1274001

1. Astaður

Kaupverð hinna seldu eigna er kr. 184.000.000. - kr. eitthundraðáttatíuogfjórarmilljónir .

Auk þess greiðir kaupandi fyrir sérstakar viðhaldsaðgerðir á hinni seldu eign kr. 15.000.000. kr. fimmtánmilljónir

Samtals greiðir kaupandi fyrir ofangreindar fasteignir kr. 199.000.000. -kr. eitthundraðnítíuogníumilljónir, sem er stofnverð eignanna

SKJALAVER HÖFUÐTORGI
14. OKT. 2011
Málsnr.: 2010-08-0063
Bréfalykill: 40.20

2. gr.

Fasteignirnar eru seldar í núverandi ástandi sem kaupandi hefur kynnt sér rækilega. Kaupandi mun jafnframt leigja seljanda fasteignirnar og verður samhliða samningi þessum gerður sérstakur húsaleigusamningur milli aðila samnings þessa. Árleg húsaleiga verður 8,8% af stofnverði, sbr. 1. gr., alls kr. 199,000,000. Verði farið í meiriháttar viðhaldsframkvæmdir sem auka verðgildi húsnæðisins, þá leggst kostnaður vegna slíkra framkvæmda ofan á upphaflegt stofnverð eignanna samkvæmt samningi þessum. Húsaleiga verður þá reiknuð út á grundvelli upphaflegs stofnverðs auk fyrrgreindrar fyrrgreinds kostnaðar, þ.e. leiga reiknast 8,8% af stofnverði eins og það er á hverjum tíma.

3. gr.

Afhending hinna seldu fasteigna fer fram við undirritun skjals þessa og miðast lögskil við afhendingardag. Seljandi greiðir skatta og skyldur af eigninni til þess tíma, en kaupandi eftir það.

000695 K	26.09.11
ISLAND	

ISLAND	26.09.11
Kr. 500000	
STIMPLAÐ	FR 045

4. gr.

Kaupverðinu kr. 184.000.000. skal varið að fullu til skuldalúkningar við Landsbanka Íslands enda liggi fyrir að Landsbanki Íslands muni þá aflétta veðum og gefa yfirlýsingu um fullnaðaruppgjör skulda skólans.

5. gr.

Stefnt er að því að seljandi eignist fasteignirnar á ný um leið og fjárhagsstaða skólans leyfir. Í því augnamiði fær seljandi óskilyrtan kauprétt að fasteignunum næstu 15 ár talið frá dagsetningu samnings þessa og ákveðst kaupverðið þannig að miðað er við stofnverð samnings þessa, alls kr. 199.000.000 auk hækkanna vegna meiriháttar viðhalds að viðbætti uppsafnaðri hækkun á vísitölu fasteignaverðs til þess dags er kaup fara fram. Kaupréttur þessi verður virkur þegar seljandi tilkynnir kaupanda með a.m.k. 6 mánaða fyrirvara að hann hyggist neyta kaupréttar að eignunum innan tilgreindra tímamarka. Kaupréttur seljanda er ekki framseljanlegur til þriðja aðila.

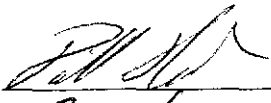
Komi til þess að leigusali rifti leigusamningi skv. ákvæðum leigusamnings milli aðila dags. 29. ágúst 2011 á leigutaki rétt á að nýta sér ofangreindan kauprétt til 6 mánaða ella falli kauprétturinn niður. Með sama hætti á leigutaki rétt á að nýta kauprétt sinn til 6 mánaða ef hann ákveður að rifta eða segja upp leigusamningi milli aðila ella falli kauprétturinn niður.

6. gr.

Þar sem kaupandi hefur á framangreindan hátt staðið seljanda skil á kaupverði hins selda afsalar seljandi til kaupanda ofangreindum fasteignum, sem greinir í 2. mgr. 1. gr.

Reykjavík 29. ágúst 2011

f.h. Skóla Ísaks Jónssonar


Sigríður A. Guðjónsdóttir
Edda Aslaug Kristjánsdóttir
Sturkur Þór Hóel

Vottuð að kaupverðinu
Væfi og undirskrift
Mánni Eyrí Erlingsson hll
Vt 080565-469

f.h. Framkvæmda- og eignasviðs
Reykjavíkurborgar



