



Borgarráð

Reykjavík, 7. janúar 2025
MSS24120068

Stækkun á leikskólanum Múlaborg

Lagt er til við borgarráð samþykki að ganga til viðræðna við fasteignafélagið Heima um að stækka húsnæði leikskólans Múlaborgar að Ármúla 6 á grundvelli tilboðs dags 15. október 2024. Í því felst að breyta 2. og mögulega 3. hæð hússins úr skrifstofurými í leikskóladeildir og starfsmannarými en leikskólinn Múlaberg starfar nú þegar á 1. hæð.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg auglýsti í október sl. eftir húsnæði og lóð fyrir leikskóla, 800-2000 fermetra húsnæði ásamt 1400 til 1800 fermetra aðliggjandi útileiksvæði. Samkvæmt auglýsingunni var miðað við að taka á leigu húsnæði sem er tilbúið til notkunar innan 6-18 mánaða frá undirritun leigusamnings. Mögulegt er að eitt eða fleiri húsnæði verði tekin á leigu. Um auglýsingu er að ræða og felur hún ekki í sér loforð um viðskipti. Gert er ráð fyrir að leigutími verði 10-15 ár með mögulegri framlengingu, fullbúið til notkunar, án lauss búnaðar.

Fasteignafélagið Heimar sendi inn erindi dags. 15. október 2024 þar sem félagið er tilbúið til þess að leigja Reykjavíkurborg 2. og 3. hæð Ármúla 6 en leikskólinn Múlaborg starfar þegar á 1. hæð hússins þar sem eru um 48 börn á aldrinum þriggja til sex ára. Í því felst að Heimar myndu sjá um að standsetja hæðirnar til leikskólastarfs og innheimta leigu til samræmis við þá fjárfestingu. Grófar hönnunarforsendur af hálfu Reykjavíkurborgar fyrir húsnæðið liggja fyrir sem hægt er byggja frumhönnun á. Stefnt verði að því að stækka leikskólann um 455 til 910 fermetra svo hann geti rúmað 3 til 6 deildir fyrir 48 til 120 leikskólabörn til viðbótar. Einnig verði hugað að stækkun leikskólalóðar til að mæta fjölgun barna. Stefnt verði að undirritun leigusamnings fyrir lok janúar 2025 og að leikskólinn verði tilbúinn til notkunar innan 12 mánaða frá undirritun.

Gert verði ráð fyrir leigu í ramma skóla- og frístundasviðs.

Einar Þorsteinsson
borgarstjóri

Hjálagt:

Erindi Fasteignafélagsins Heima dags. 15. október 2024

Auglýsing: [Húsnæði og lóð fyrir leikskóla | Reykjavík](#)



Reykjavík



Heimar

Reykjavíkurborg

Húsnæði og lóð fyrir leikskóla

ÁRMÚLI 6

15.10.2024



Heimar hf.

Við erum annað og meira

- Heimar er leiðandi fasteignafélag á Íslandi og er byggt á sterkum grunni. Við sköpum virði fyrir samfélagið, mótum borgarkjarna sem dafna og greiðum leiðina að sjálfbærri framtíð fyrir komandi kynslóðir.
- Heimar er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði á Íslandi. Félagið er hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands.
- Fasteignasafn Heima telur um 100 fasteignir og er heildarstærð safnsins tæplega fjögur hundruð þúsund fermetrar. Virði eignasafnsins er um 180 m.kr. Fjöldi leigutaka er um 425 og er útleiguhlutfall í eignasafninu 97%.





Húsnæði og lóð fyrir leikskóla

Ármúli 6

- Í dag er rekinn leikskóli á 1. hæð hússins á vegum Reykjavíkurborgar
- Afmarkað leiksvæði er nú þegar á lóð
- Heimar hf. bjóða fram 2. og 3. hæð hússins sem væri hægt að tengja við núverandi starfsemi eða hafa aðskilda. Möguleiki á öðrum inngangi
- Hver hæð um sig um er 450 m², samtals því um 900 m² á hæð 2 og 3.
- Húsnæðið hefur verið tekið í gegn að utan, skipt um glugga o.s.frv.
- Frábært aðgengi, næg bílastæði og lyfta í húsi
- Hentugt og bjart húsnæði sem tekur vel á móti fólki
- Húsnæðið er byggt árið 1965 og ytra birgði uppfært 2022
- Tilbúið til notkunnar 6 – 18 mánuði frá undirritun leigusamnings
- Fullbúið til notkunar, án lauss búnaðar
- Ekki er til deiliskipulag fyrir Ármúla 4-6 og aðalskipulag er samkvæmt samþykktu skipulagi Ármúli-vestur-Miðsvæði





Staðsetning - Ármúli 6





Myndir - leikskóli á 1. hæð





Myndir – leikskóli á 1. hæð





Myndir - leikskóli á 1. hæð





Myndir – leikskóli á 1. hæð





Ármúli 6

Hugmyndir að skilmálum leigusamnings

- **Brúttóstærð** hins leigða: um **900 m²**



- Hæð 2: 450 m²
- Hæð 3: 450 m²

- Fyrirvari gerður um endanlegan stærðarútreikning



- **Leigutími 10 - 20 ár** eða skv. nánara samkomulagi. Afhending geti orðið 6-18 mánuði frá undirritun leigusamnings.



Skilalýsing

- Hið leigða skilast fullbúið til notkunnar án lauss búnaðar. Efnisval verður vandað og unnið í samráði við leigutaka. Aðilar koma sér saman um endanlegt skipulag og skilalýsingu í leigusamningi.



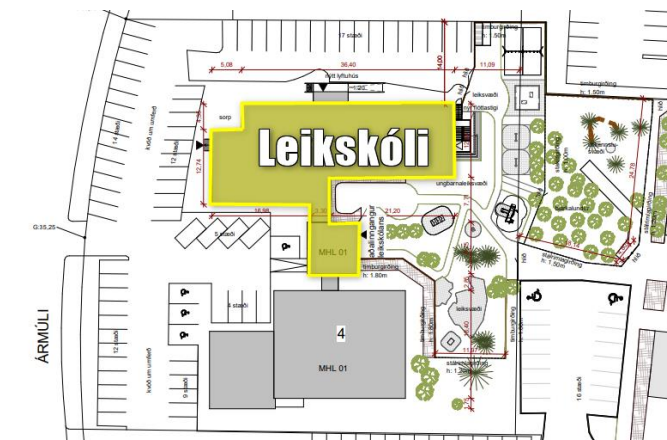
Grunnhúsaleiga

- Mánaðarleg grunnhúsaleiga tekur mið af endanlegu gæðastigi og skilalýsingu, áætluð á bilinu 5.400 - 6.700 kr./m², samtals um 4.860.000 - 6.030.000. kr. Miðað er við NVT í okt. 2024 (633,8). Leigan tekur ekki virðisaukaskatt.



Rekstur

- Leigutaki greiðir rekstrarkostnað fyrir hið leigða





Ármúli 6

Bjart og aðgengilegt húsnæði





Hönnun og efnisval

Áhersla lögð á hönnun sem endurspeglir grænar lausnir



Viðarrimar á völdum veggflötum



Viðargólf á vinnurýmum



Upplifun gesta

- virðulegt
- hlýlegt
- fágað



Hlýir náttúrulegir litir



Samræmdar merkingar



náttúrulegir litir endurteknir í húsgagnavali

A modern building interior featuring a multi-level staircase with dark metal railings and orange handrails. Large glass windows in the background show a view of other buildings. The image is overlaid with several geometric shapes: a large orange triangle in the top left, a yellow triangle in the top right, a dark teal shape in the center, and a light blue triangle in the bottom center.

www.heimar.is