



Borgarráð

Reykjavík, 3. nóvember 2025

USK25110009

Vesturgata 7, sala

Óskað er eftir heimild til að ganga frá samkomulagi við ríkið um kaup á eignahlut Reykjavíkurborgar í Vesturgötu 7, þjónustumiðstöð og almenningssalerni.

Greinargerð:

Velferðarráð samþykkti þann 25. júní 2025 erindi heilbrigðisráðuneytis, dags 6. desember 2024, vegna beiðni um flutning dagdvalarinnar Þorrasels vegna stækkunar Heilsugæslumiðstöðvar Miðbæjar að Vesturgötu 7. Borgarráð samþykkti síðan erindi velferðarsviðs 10. júlí 2025. Gert er ráð fyrir í tillögum að ráðstafa húsnæðinu síðan til ríkis.

Eignarhlutur Reykjavíkurborgar á 2. hæð og handavinnusal á 1. hæð sem var áður nýtt fyrir Þorrasel er 927,8 fermetrar en auk þess er gert ráð fyrir að selja rými þar sem áður voru almenningssalarni sem er um 63,7 fermetrar.

Fengi voru tvö verðmöt sem eru nokkuð samhljóma annars vegar um 550 m.kr. og hins vegar um 530 m.kr.

Endanlegur kaupsamningur verður síðan lagður fyrir borgarráð.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

Bréf velferðarsviðs í borgarráð dags. 2. júlí 2025 og aflétting trúnaðar.

Erindi Heilbrigðisráðuneytis dags. 20. júní 2025

Verðmat frá Jöfri ehf. dags 16. október 2025

Verðmat frá Landmark, fasteignamiðlun dags.



Reykjavík



Borgarráð

Samþykkt velferðarráðs um flutning dagdvalarinnar Þorrasels

Á fundi velferðarráðs þann 25. júní 2025 var lagt fram minnisblað um dagdvölinu Þorrasel, dags. 6. júní 2025.

Velferðarráð lagði fram svohljóðandi tillögu:

Á grundvelli fyrirliggjandi gagna samþykkir velferðarráð erindi heilbrigðisráðuneytisins, dags. 6. desember 2024, vegna beiðni um flutning dagdvalarinnar Þorrasels vegna stækkunar Heilsugæslustöðvar Miðbæjar að Vesturgötu 7. Einnig er velferðarsviði falið að vinna að verklokaáætlun fyrir Þorrasel. Velferðarráð verði upplýst um framgang málsins.

Greinargerð fylgir tillögunni.

Tillagan var samþykkt. Fulltrúi Framsóknar sat hjá við afgreiðslu málsins.

Fulltrúar Samfylkingarinnar, Pírata og Sósíalistaflokks Íslands lögðu fram svohljóðandi bókun:

Dagdvöl er mikilvægur hlekkur í þjónustukeðju eldra fólks. Um er að ræða lykilþjónustubátt í því að styðja sjálfstæða búsetu, efla lífsgæði og sporna gegn félagslegri einangrun. Í formlegu svari heilbrigðisráðuneytisins og félags- og húsnæðismálaráðuneytisins til velferðarráðs Reykjavíkurborgar vegna framtíðar Þorrasels, dagsett 20. júní 2025, kemur fram að ráðuneytin ítreki vilja sinn til uppbyggingar dagdvalarþjónustu fyrir eldra fólk og muni samhliða tryggja heilsugæsluþjónustu fyrir íbúa í miðbæ, ferðafólk og fyrir með fólk með flóknar þjónustubarfir. Leggja fulltrúarnir mikla áherslu á að í vinnunni framundan verði velferðasvið og velferðarráð upplýst reglulega eftir því sem málið vinnst. Velferðarráð samþykkir flutning dagdvalar frá Þorraseli þar sem tryggt verður að fjöldi pláss haldist sá sami, að gæði þjónustunnar tapist ekki og ekki verði þjónusturof í viðkvæmri þjónustu við eldra fólk í Reykjavík. Þá verði hugað vel að breytingum sem best varðandi notendur þjónustunnar, aðstandendur og starfsfólk. Samstarfsflokkar velferðarráðs leggja áherslu á að ekki er um fækkun rýma að ræða.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins lögðu fram svohljóðandi bókun:

Dagdvölin Þorrasel á Vesturgötu 7 hefur verið rekin af Reykjavíkurborg en rekstur slíkra dagdvala á að vera á könnu ríkisins. Að jafnaði hafa 50 aldraðir einstaklingar notið þjónustunnar í Þorraseli og hefur það verið til hagsbóta fyrir starfsemina að í sama húsi hafi verið starfrækt heilsugæsla. Fyrir liggur að heilsugæslustarfsemin myndi leggjast af á Vesturgötunni ef ekki næðust samningar milli ríkis og borgar um að heilsugæslustarfsemi hæfist í því rými sem hýsir Þorrasel núna. Ríkið hefur ábyrgst að einstaklingar sem sótt hafa Þorrasel munu fá þjónustu í öðrum dagdvölum, þar af munu 35 rými vera til staðar á Grund við Hringbraut. Mikilvægt





TRÚNAÐARMÁL

er að í jafn fjölmennu hverfi eins og í miðbæ og Vesturbæ sé starfrækt nægjanlega stór heilsugæsla. Með hliðsjón af öllum þessum málavöxtum, þá samþykkja fulltrúar Sjálfstæðisflokksins í velferðarráði þetta mál. Eigi að síður er brýnt að áréttu að borgin fylgi samkomulaginu við ríkið eftir af einurð og festu.

Fulltrúi Framsóknar lagði fram svohljóðandi bókun:

Mikilvægt er að Heilsugæslan Miðbæ haldi áfram starfsemi sinni í miðbæ Reykjavíkur og að hún hafi aðgang að húsnæði sem hæfir starfseminni. Fulltrúi Framsóknar situr þó hjá við afgreiðslu málsins, þar sem enn er óljóst hvernig ríkisstjórnin hyggst bregðast við þeirri fækkun á 15 dagdvalarrýmum sem breytingin felur í sér. Ekki hafa komið skýr svör frá ráðuneytinu hvað það varðar. Í ljósi hækkandi lífaldurs er brýnt að auka aðgengi að dagþjónustu fyrir eldra fólk. Því er sú þróun að fækka dagdvalarrýmum mikið áhyggjuefni og skref aftur á bak. Nauðsynlegt er að tryggja áframhaldandi aðgengi að dagþjálfun, enda gegnir hún lykilhlutverki í að styðja við sjálfstæða búsetu og viðhalda lífsgæðum eldri borgara. Komi til flutnings á dagdvölinni leggur fulltrúinn áherslu á að þjónusturof verði ekki fyrir þá sem nýta sér þjónustu Þorrasels. Jafnframt telur fulltrúinn mikilvægt að tryggt verði að sambærileg eða betri þjónusta verði veitt á nýjum stað. Fulltrúinn gerir athugasemdir við það að meirihlutinn hafi ekki verið tilbúinn með tillögu í upphafi fundar.

Trúnaður ríkir um málið þar til íbúar og aðrir hlutaðeigandi aðilar hafa verið upplýstir um fyrirætlanir Reykjavíkurborgar.

Tillagan er hér með send borgarráði.

Virðingarfyllst,

Dís Sigurgeirsdóttir

Skrifstofustjóri skrifstofu stjórnsýslu

Hjálagt:

Tillaga velferðarráðs um flutning dagdvalarinnar Þorrasels, lögð fram á fundi velferðarráðs 25. júní 2025.

Minnisblað sviðsstjóra um dagdvölinna Þorrasel, dags. 6. júní 2025.

Svarbréf heilbrigðisráðuneytisins og félags- og húsnæðismálaráðuneytisins, dags. 20. júní, varðandi húsnæði og flutning dagdvalarinnar Þorrasels, dags. 20. júní 2025.



Reykjavík

Lagt fyrir fund velferðarráðs 25. júní 2025

Tillaga velferðarráðs um flutning dagdvalarinnar Þorrasels

Á grundvelli fyrirbyggjandi gagna samþykkir velferðarráð erindi heilbrigðisráðuneytisins, dags. 6. desember 2024, vegna beiðni um flutning dagdvalarinnar Þorrasels vegna stækkunar Heilsugæslustöðvar Miðbæjar að Vesturgötu 7. Einnig er velferðarsviði falið að vinna að verklokaáætlun fyrir Þorrasel. Velferðarráð verði upplýst um framgang málsins.

Greinargerð:

Fyrirliggjandi gögn vísa til minnisblaða og formlegs svars frá heilbrigðisráðuneytinu og félags- og- húsnæðismálaráðuneytinu, dagsett 20. júní 2025.



MINNISBLAÐ

Viðtakandi: Velferðarráð

Sendandi: Rannveig Einarsdóttir, sviðsstjóri velferðarsviðs

Efni: *Dagdvölin Þorrasel*

Forsaga

Á fundi velferðarráðs 28. apríl 2025 var lagt fram minnisblað um dagdvölinu Þorrasel þar sem fram komu viðbótarupplýsingar sem ráðið óskaði eftir um dagdvölinu og breytingar á starfsemi, verði orðið við beiðni heilbrigðisráðuneytis sem fjallað var um á fundi borgarráðs þann 7. janúar 2025.

Beiðnin varðar flutning á dagdvölinni Þorraseli, Vesturgötu 7, vegna nauðsynlegrar stækkunar Heilsugæslustöðvar Miðbæjar. Ríkiseignir hafa í lengri tíma gert árangurslausar tilraunir til að finna annað og stærra húsnæði undir heilsugæsluna í póstnúmeri 101 og því telur heilbrigðisráðuneytið farsælast að starfsemi heilsugæslunnar verði stækkuð á núverandi stað. Að öðrum kosti verði ekki hægt að starfrækja heilsugæslustöð í miðbæ Reykjavíkur.

Borgarráð samþykkti að erindinu yrði vísað til velferðarsviðs til meðferðar. Þann 21. janúar 2025 óskaði velferðarsvið eftir formlegum tillögum ráðuneytisins að nýju húsnæði fyrir dagdvölinu. Þann 29. janúar upplýsti heilbrigðisráðuneytið að sú staðsetning sem ráðuneytið hefði í huga væri á hjúkrunarheimilinu Grund. Þar myndu geta hafist framkvæmdir á húsnæði sem rúmað gæti dagdvölinu, sem yrði fyrir 35 einstaklinga í senn en með sveigjanleika í dvalartíma væri gert ráð fyrir að þjónustan næði til jafn margra og hún gerir í Þorraseli. Þar er nú heimild fyrir 50 dagdvalarrýmum. Grund myndi sjá alfarið um að reka þjónustuna og flutningurinn gæti orðið í haust. Lítur ráðuneytið svo á að ávinningur miðbæjarbúa fyrir utan dagdvöl í nýuppgerðu húsnæði, sé stærri heilsugæsla með aukna þjónustumöguleika, þ.m.t. fyrir aldraða.

Dagdvölin í Þorraseli

Vesturgata 7 er þriggja hæða íbúðablokk fyrir eldri borgara. Á neðstu hæðinni, sem er í eigu Reykjavíkurborgar og ríkiseigna og er um 1447 fermetrar að stærð er Heilsugæsla Miðbæjar staðsett í rúmlega 500 fermetra húsnæði. Samkvæmt viðmiðum heilbrigðisráðuneytisins ætti húsnæði stöðvarinnar að vera 1350 fermetrar. Á sömu hæð er Þorrasel almenn dagdvöl, í um 930 fermetra húsnæði. Engar þinglýstar kvaðir eru á húsnæðinu sem er í eigu Reykjavíkurborgar.

Dagdvalarrýmin eru 50 en í heildina eru um 81 einstaklingur sem nýta sér dagdvölinu. Það koma ekki allir alla daga. Notendur Þorrasels koma allt frá Breiðholti og út á Granda. Níu íbúar á Vesturgötu 7 eru skráðir í reglubundna þjónustu dagdvalarinnar. Mikið samstarf er við heimahjúkrun og endurhæfingarteymi velferðarsviðs Reykjavíkurborgar og koma margir eða flestir nýir notendur í gegnum tilvísun frá teyminu.



Ný dagdvöl á Grund

Samkvæmt upplýsingum frá Grund er stefnt að því að bjóða upp á sveigjanlega almenna dagdvöl með þeirri þjónustu sem almennri dagdvöl er ætlað, samskonar og þeirri sem veitt er í Þorraseli. Gert er ráð fyrir dagdvalarrýmum fyrir 35 manns á hverjum tíma. Gera má ráð fyrir að um 50-60 manns geti nýtt dagdvölina í heild.

Grund mun breyta 300 fm skrifstofuhúsnæði í dagdvöl. Ekki er gert ráð fyrir að hægt verði að fjölga rýmum þar. Áætlað er að frá og með hausti geti Grund tekið við starfseminni og mun ekki verða rof á þjónustu. Tryggt verður að sá hópur sem eru fastir dagdvalargestir í reglubundinni þjónustu í Þorraseli fái góða aðlögun að nýrri dagdvöl. Stöður starfsfólks nýrrar dagdvalar verða auglýst og þannig hefur starfsfólk velferðarsviðs tækifæri til að sækja um þau störf. Jafnframt væru í boði önnur störf á velferðarsviði.

Rekstur Þorrasels

Rekstur á dagdeild Þorrasels hefur ekki staðið undir sér en nettó útgjöld vegna ársins 2024 voru tæpar 60 m.kr. Ef Grund tekur við rekstrinum þá sparar velferðarsvið 93 m.kr. á ársgrundvelli vegna reksturs en þar af er innri leiga 32 m.kr. sem fellur niður.

Áhrif flutnings dagdvalar frá Vesturgötu 7 til Grundar

Áhrif af flutningi dagdvalar:

- Heilsugæslan í miðborginni verður stærri og öflugri en þangað leita erlendir ferðamenn og geta gengið beint inn og fengið þjónustu.
- Fækkun um 20 almenn dagdvalarrými í Reykjavík.

Mat velferðarsviðs

Að hætta rekstri dagdvalar Þorrasels, er viðkvæmt bæði fyrir gesti dagdvalar og starfsfólk og kallar á talsverða skipulagsvinnu af hálfu sviðsins. Verði beiðni heilbrigðisráðuneytis samþykkt er það mat sviðsins að liggja þurfi fyrir, formlegt svar frá heilbrigðisráðuneyti um eftirtalin atriði:

1. Þar sem ekki er ásættanlegt að flutningur dagdvalar feli í sér fækkun um 20 almenn dagdvalarrými í Reykjavík verður að tryggja fjölgun um 20 rými í þeim almennu dagdvölum sem liggja næst miðbænum. Þessi ráðstöfun gæti verið tímabundin þar til önnur öflug dagdvöl rís á svæðinu t.d. við fyrirhugað hjúkrunarheimili og lífsgæðakjarna við Flugvallaveg.
2. Stækkun Heilsugæslu Miðbæjar verður að fela í sér skilgreinda aukna heilsugæslu fyrir heimilislausa, en mikil þörf er á að stigið sé fastar inn varðandi lækniþjónustu fyrir þennan viðkvæma hóp borgarbúa.

Velferðarsvið leggur áherslu á að fulltrúar frá Heilsugæslu höfuðborgarsvæðis ræði við íbúa á Vesturgötu 7 og kynni þeim fyrirhugaða breytingu á nýtingu neðstu hæðar hússins og þeim 7 einstaklingum sem hafa nýtt dagdvölina ofangreindar fyrirætlanir.



Velferðarsvið Reykjavíkurborgar
Rannveig Einarsdóttir sviðsstjóri

Dagsetning 20. júní 2025
Málsnúmer HRN23110344

Húsnæði og flutningur dagdvalarinnar Þorrasels

Vísað er til erindis velferðarsviðs Reykjavíkurborgar um formlegt sameiginlegt svar heilbrigðisráðuneytis (HRN) og félags- og húsnæðismálaráðuneytis (FRN) vegna framtíðar dagdvalar Þorrasels, dags. 19. júní sl.

Aðdragandi erindisins er rakinn í samskiptum beggja ráðuneyta við Reykjavíkurborg síðast liðna mánuði og snýr að umbeðnum flutningi dagdvalarinnar svo stækka megi Heilsugæslustöð Miðbæjar sem mjög er orðin aðþrengd í húsnæði og hamlar það nauðsynlegri eflingu heilsugæsluþjónustu á svæðinu. Ráðuneytin hafa verið í samskiptum við hjúkrunarheimilið Grund sem hefur lýst sig reiðubúið til að ganga til samningaviðræðna um rekstur dagdvalarrýma eins og húsrými þar leyfir. Núverandi fjöldi rekstrarheimilda hjá Þorraseli eru 50 en verða 35 hjá Grund eftir flutninginn, eins og fram kemur í samskiptum HRN við Grund þann 28. janúar sl. Fram hefur komið að Grund er tilbúin að leysa það með sveigjanleika dvalar þannig að fólk nýti hluta úr degi og þjónustan ætti því að ná til jafn margra einstaklinga og hún gerir nú. Reykjavíkurborg hefur hins vegar farið fram á að fjöldi rekstrarheimilda dagdvalarinnar minnki ekki og hafa bæði ráðuneyti lýst sig viljug til að leysa það, eins og fram kemur í umbeðnu svari HRN til Borgarinnar þann 16. júní sl. og vísað er til í þessu erindi.

Nú óskar Borgin sérstaklega eftir svari við eftirfarandi og er hér leitast við að svara hverri spurningu:

1. Hvar þau 20 dagdvalarrými, sem áður voru í Þorraseli en falla út við flutning, verði staðsett.

Hér þarf að hefja samtal við nærliggjandi dagdvalir og öllu jafna er fjölgun rekstrarheimilda kærkomin af hálfu þjónustuveitenda, svo lengi sem húsnæði og ytri aðstæður leyfa. Ljóst er að þau svör liggja ekki fyrir innan tilsetts frests Borgarinnar sem er 23. júní nk. Það samtal fer í gegnum FRN sem fer með málefni almennra dagdvala. Ef hægt er að fjölga rýmum í fyrirliggjandi dagdvölum, myndi vera gerður viðbótarsamningur við þær dagdvalir, t.d. Höfðabær dagdvöl, dagdvöl sem Hrafnista rekur á Sléttuvegi 25 Röst, og dagdvöl Seltjörn sem Vigdísarholt rekur. Ekki er hægt að tilgreina nánar um fjölda rýma á hverjum stað þar sem þær umræður geta fyrst

farið fram verði flutningur dagdvalar Þorrasel samþykkt af hálfu Reykjavíkurborgar. Eins má skoða rekstur dagdvalar í samvinnu við félagsstarf aldraðra í Bólstaðarhlíð, Lönguhlíð eða Vitatorgi, hvort sem væri til reynslu eða til frambúðar.

2. Hvenær áætlað er að hin 30 dagdvalarrýmin hefji starfsemi á Grund.

Fram hefur komið að rýmin sem rúmast á Grund eru 35. Eins og áður kemur fram hefur Grund lýst vilja sínum til að ganga til samningaviðræðna um rekstur rýmanna en óskar eftir hærri daggjöldum en nú eru í taxta Sjúkratrygginga Íslands. Fyrir liggur nýleg skýrsla starfshóps ráðherra um dagdvalir þar sem ein af tillögum hópsins er hækkun á taxta dagdvalarþjónustu, enda sé um mikilvæga þjónustu að ræða sem auk lífsgæða þjónustunotenda, seinki þörf fyrir dýrari þjónustu. Hækkun á daggjöldum dagdvalarþjónustu er enn sem komið er óútfærð og ófjármögnuð og er sú vinna framundan hjá ráðherranefnd um öldrunarþjónustu. Ekki er hægt að tilgreina nákvæmlega hvenær dagdvöl á Grund getur opnað þar sem fyrst þarf að liggja fyrir formlegt svar frá Reykjavíkurborg. Reiknað er með að breytingar geti tekið um allt að 6 mánuði. Raunhæft er því að ætla að rekstur rýmanna gæti hafist á fyrsta ársfjórðungi 2026.

3. Að gerð verði verklokaáætlun þar sem tryggt verði að ekkert þjónusturof verði á meðan á flutningi stendur.

Þetta atriði er auðsótt þegar liðir 1 og 2 liggja fyrir.

4. Að Reykjavíkurborg fái daggjöld fyrir öll 50 dagdvalarrýmin út allt yfirfærslutímabilið, óháð því hvort nýir einstaklingar verði teknir inn frá tilteknum tímapunkti.

Ráðuneytin sjá ekki rök fyrir þessari kröfu Borgarinnar og óska skýringa.

5. Að allar nýjar umsóknir um dagdvöl verði stýrt beint til þeirra dagdvala sem taka við nýtingunni. Hugsanlega tvær staðsetningar áður en hægt er að hefja starfsemi á Grund.

Þetta atriði er auðsótt þegar liðir 1 og 2 liggja fyrir.

6. Að fram komi hver ber ábyrgð á gerð lýsingar og útfærslu aðkomu heilsugæslustöðvar að þjónustu við heimilislausa í tengslum við stækkun Heilsugæslu Miðbæjar.

Eðlilegt er að Heilsugæsla höfuðborgarsvæðis útfæri þjónustuna út frá væntanlegri kröfulýsingu HRN. Nauðsynlegt er að tryggja fólki sem er heimilislaust og með miklar og flóknar þjónustuparfir heildræna lágþröskulda heilsugæsluþjónustu í nærumhverfi. Með lágþröskuldaheilbrigðisþjónustu er m.a. vísað til aðgengis að þjónustu,

staðsetningar hennar, opnunartíma, kostnaðar o.s.frv. Fjöldmargir í markhópnum sækja neyðarúrræði á borð við gistiskýli eða neyslurými og því er æskilegt að staðsetning slíkrar lágþröskulda heilsugæsluþjónustu sé miðsvæðis og jafnframt í nálgæði við úrræðin.

Ráðuneytin ítreka vilja sinn til uppbyggingar stoðþjónustu á borð við dagdvalarþjónustu fyrir eldra fólk og ítreka jafnframt nauðsyn þess að tryggja heilsugæsluþjónustu við þau sem dvelja í miðbænum, bæði íbúa, heimilislausa og ferðamenn.

Fyrir hönd ráðherra,

Ásta Valdimarsdóttir

Ráðuneytisstjóri HRN

Ásdís Halla Bragadóttir

Ráðuneytisstjóri FRN

Frá: Dís Sigurgeirsdóttir <Dis.Sigurgeirsdottir@reykjavik.is>
Sent: þriðjudagur, 8. júlí 2025 09:57
Til: Helga Björk Laxdal <helga.laxdal@reykjavik.is>; Borgarráðsgögn <borgarradsgogn@reykjavik.is>
Afrit: Gunnlaugur Sverrisson <Gunnlaugur.Sverrisson@reykjavik.is>
Efni: Aflétting trúnaðar af tillögu um Þorrasel.

Sæl Helga Björk.

Hér með tilkynnist að aflétta má trúnaði af tillögu velferðarráðs um Þorrasel sem er á dagskrá fundar borgarráðs 10. júlí nk.

Búið er að tilkynna íbúum á Vesturgötu 7 um efni tillögunnar sem og starfsfólki og dvalargestum dagdvalarinnar.

Bestu kveðjur,



Dís Sigurgeirsdóttir
Skrifstofustjóri skrifstofu
stjórnsýslu

Head of Administration

S. +354 411-9011; + 354 698-8281



Velferðarsvið Reykjavíkurborgar /
City of Reykjavik, Department of
Welfare

Borgartúni 12-14, 105
Reykjavík



Regnbogavottun



Í samræmi við Græn skref Reykjavíkurborgar hvetjum við til notkunar á virkum og umhverfisvænum ferðamáta, að ganga, hjóla eða nýta almenningssamgöngur.



Velferðarsvið Reykjavíkurborgar
Rannveig Einarsdóttir sviðsstjóri

Dagsetning 20. júní 2025
Málsnúmer HRN23110344

Húsnæði og flutningur dagdvalarinnar Þorrasels

Vísað er til erindis velferðarsviðs Reykjavíkurborgar um formlegt sameiginlegt svar heilbrigðisráðuneytis (HRN) og félags- og húsnæðismálaráðuneytis (FRN) vegna framtíðar dagdvalar Þorrasels, dags. 19. júní sl.

Aðdragandi erindisins er rakinn í samskiptum beggja ráðuneyta við Reykjavíkurborg síðast liðna mánuði og snýr að umbeðnum flutningi dagdvalarinnar svo stækka megi Heilsugæslustöð Miðbæjar sem mjög er orðin aðþrengd í húsnæði og hamlar það nauðsynlegri eflingu heilsugæsluþjónustu á svæðinu. Ráðuneytin hafa verið í samskiptum við hjúkrunarheimilið Grund sem hefur lýst sig reiðubúið til að ganga til samningaviðræðna um rekstur dagdvalarrýma eins og húsrými þar leyfir. Núverandi fjöldi rekstrarheimilda hjá Þorraseli eru 50 en verða 35 hjá Grund eftir flutninginn, eins og fram kemur í samskiptum HRN við Grund þann 28. janúar sl. Fram hefur komið að Grund er tilbúin að leysa það með sveigjanleika dvalar þannig að fólk nýti hluta úr degi og þjónustan ætti því að ná til jafn margra einstaklinga og hún gerir nú. Reykjavíkurborg hefur hins vegar farið fram á að fjöldi rekstrarheimilda dagdvalarinnar minnki ekki og hafa bæði ráðuneyti lýst sig viljug til að leysa það, eins og fram kemur í umbeðnu svari HRN til Borgarinnar þann 16. júní sl. og vísað er til í þessu erindi.

Nú óskar Borgin sérstaklega eftir svari við eftirfarandi og er hér leitast við að svara hverri spurningu:

1. Hvar þau 20 dagdvalarrými, sem áður voru í Þorraseli en falla út við flutning, verði staðsett.

Hér þarf að hefja samtal við nærliggjandi dagdvalir og öllu jafna er fjölgun rekstrarheimilda kærkomin af hálfu þjónustuveitenda, svo lengi sem húsnæði og ytri aðstæður leyfa. Ljóst er að þau svör liggja ekki fyrir innan tilsetts frests Borgarinnar sem er 23. júní nk. Það samtal fer í gegnum FRN sem fer með málefni almennra dagdvala. Ef hægt er að fjölga rýmum í fyrirliggjandi dagdvölum, myndi vera gerður viðbótarsamningur við þær dagdvalir, t.d. Höfðabær dagdvöl, dagdvöl sem Hrafnista rekur á Sléttuvegi 25 Röst, og dagdvöl Seltjörn sem Vigdísarholt rekur. Ekki er hægt að tilgreina nánar um fjölda rýma á hverjum stað þar sem þær umræður geta fyrst

farið fram verði flutningur dagdvalar Þorrasel samþykkt af hálfu Reykjavíkurborgar. Eins má skoða rekstur dagdvalar í samvinnu við félagsstarf aldraðra í Bólstaðarhlíð, Lönguhlíð eða Vitatorgi, hvort sem væri til reynslu eða til frambúðar.

2. Hvenær áætlað er að hin 30 dagdvalarrýmin hefji starfsemi á Grund.

Fram hefur komið að rýmin sem rúmast á Grund eru 35. Eins og áður kemur fram hefur Grund lýst vilja sínum til að ganga til samningaviðræðna um rekstur rýmanna en óskar eftir hærri daggjöldum en nú eru í taxta Sjúkratrygginga Íslands. Fyrir liggur nýleg skýrsla starfshóps ráðherra um dagdvalir þar sem ein af tillögum hópsins er hækkun á taxta dagdvalarþjónustu, enda sé um mikilvæga þjónustu að ræða sem auk lífsgæða þjónustunotenda, seinki þörf fyrir dýrari þjónustu. Hækkun á daggjöldum dagdvalarþjónustu er enn sem komið er óútfærð og ófjármögnuð og er sú vinna framundan hjá ráðherranefnd um öldrunarþjónustu. Ekki er hægt að tilgreina nákvæmlega hvenær dagdvöl á Grund getur opnað þar sem fyrst þarf að liggja fyrir formlegt svar frá Reykjavíkurborg. Reiknað er með að breytingar geti tekið um allt að 6 mánuði. Raunhæft er því að ætla að rekstur rýmanna gæti hafist á fyrsta ársfjórðungi 2026.

3. Að gerð verði verklokaáætlun þar sem tryggt verði að ekkert þjónusturof verði á meðan á flutningi stendur.

Þetta atriði er auðsótt þegar liðir 1 og 2 liggja fyrir.

4. Að Reykjavíkurborg fái daggjöld fyrir öll 50 dagdvalarrýmin út allt yfirfærslutímabilið, óháð því hvort nýir einstaklingar verði teknir inn frá tilteknum tímapunkti.

Ráðuneytin sjá ekki rök fyrir þessari kröfu Borgarinnar og óska skýringa.

5. Að allar nýjar umsóknir um dagdvöl verði stýrt beint til þeirra dagdvala sem taka við nýtingunni. Hugsanlega tvær staðsetningar áður en hægt er að hefja starfsemi á Grund.

Þetta atriði er auðsótt þegar liðir 1 og 2 liggja fyrir.

6. Að fram komi hver ber ábyrgð á gerð lýsingar og útfærslu aðkomu heilsugæslustöðvar að þjónustu við heimilislausa í tengslum við stækkun Heilsugæslu Miðbæjar.

Eðlilegt er að Heilsugæsla höfuðborgarsvæðis útfæri þjónustuna út frá væntanlegri kröfulýsingu HRN. Nauðsynlegt er að tryggja fólki sem er heimilislaust og með miklar og flóknar þjónustuparfir heildræna lágþröskulda heilsugæsluþjónustu í nærumhverfi. Með lágþröskuldaheilbrigðisþjónustu er m.a. vísað til aðgengis að þjónustu,

staðsetningar hennar, opnunartíma, kostnaðar o.s.frv. Fjölmarginir í markhópnum sækja neyðarúrræði á borð við gistiskýli eða neyslurými og því er æskilegt að staðsetning slíkrar lágþröskulda heilsugæsluþjónustu sé miðsvæðis og jafnframt í nálgæði við úrræðin.

Ráðuneytin ítreka vilja sinn til uppbyggingar stoðþjónustu á borð við dagdvalarþjónustu fyrir eldra fólk og ítreka jafnframt nauðsyn þess að tryggja heilsugæsluþjónustu við þau sem dvelja í miðbænum, bæði íbúa, heimilislausa og ferðamenn.

Fyrir hönd ráðherra,

Ásta Valdimarsdóttir

Ráðuneytisstjóri HRN

Ásdís Halla Bragadóttir

Ráðuneytisstjóri FRN

Söluverðmat

Vesturgata 7 - 101 Reykjavík



Meðfylgjandi verðmat var
unnið af Jöfri ehf. í október 2025



JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Um Jöfur ehf.

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

Starfsmenn Jöfurs eru:

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

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

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

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

Axel Ólafsson, löggiltur fasteigna- og skipasali og leigumiðlari; 534-1028 / 661-2507, axel@jofur.is

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



Almennt.

Að beiðni Danielu Katarzyna Zbikowska hjá Reykjavíkurborg, hefur Jöfur ehf. verðmetið eignarhluta Reykjavíkurborgar við Vesturgötu 7 í Reykjavík, 2. hæð. Einnig nær verðmatið til einingar á 1. hæð hússins, 0102 „Almennings salerni“. Skoðun var framkvæmd þann 9. október 2025 af Ólafi Jóhannssyni og Magnúsi Kristinssyni löggiltum fasteignasölum.

Upplýsingar um Vesturgötu 7 í opinberum skrá.

Samkvæmt skráningu hjá HMS er eignarhluti Reykjavíkurborgar á 2. hæð við Vesturgötu 7, samtals 927,8 m² að birtu flatarmáli, fastanúmer F2001725. Fasteignamat er kr. 512.250.000.- og brunabótamat kr. 329.900.000.- samkvæmt meðfylgjandi fasteignayfirliti október 2025. Fyrirhugað fasteignamat 2026 er kr. 531.000.000,-

Stærð á einingu 0102 „Almenningssalerni“ sem einnig er verðmetin, er 63,7 m² og er eining 0102 hluti af fastanúmer F2001724 sem einnig er í eigu Reykjavíkurborgar.

Húsið er steinsteypt og byggt árið 1989. Skráð byggingarstig er B4, þ.e. fullgerð bygging. Húsið stendur á 2.107,0 m² eignalóð sem er skráð Íbúðahúsalóð.

Lýsing á hinu metna húsnæði.

Húsið við Vesturgötu 7 er fjögurra hæða fjöleignahús. 1. hæð og kjallari er að mestu bílastæðahús, 2. hæð er þjónustumiðstöð og heilsugæsla en hæðir 3. og 4. eru íbúðir.

Fastanúmer F2001725:

Þjónustumiðstöðin 927,8 m² er skráð 854,8 m² á 2. hæð en 73 m² eru skráðir á 1. hæð en þar er til staðar handavinnusalur, geymsla, snyrting og sorp. Gengið er beint inn á 2. hæð hússins frá Garðastræti. Húsnæðið skiptist í móttökurými sitt hvoru megin við inngang, nokkrar skrifstofur, nokkur meðferðarherbergi, salerni, tvo minni sali og stóran samkomusal með uppteknu lofti sem er nýttur sem matsalur. Þar fyrir innan er fullbúið eldhús. Garðskáli með flísum á gólfi er við hlið matsalar en þaðan er hægt að ganga út í garð/útisvæði sem er baka til við húsið frá matsal. Á gólfum er eldri dúkur og parket. Lagnastokkar eru með veggjum. Kerfisloft eru til staðar, víða með innfældri lýsingu.



Innréttingar, gólfefni og kerfisloft eru komin til ára sinna og þarfnast endurnýjunar.

Tvöfalt gler eru í gluggum, miðstöðvarofnar til hitunar og loftræsikerfi.

Á 1. hæð hússins er svo handavinnusalur með dúk á gólfi, skolvaski, geymsla og salerni. Hægt er að ganga út að Vesturgötu um inngang við handvinnustofu.

Lyfta er í húsinu.

Húsið er klætt með flísum að utan og timbri en tréverkið þarfnast málunar.

Hluti af fastanúmer F2001724:

Við hlið handvinnustofu eru almenningssalerni skráð 63,7 m². Þar eru til staðar karla- og kvennasalerni, stórt salerni fyrir hjólastóla auk einnar skrifstofu og tæknirýmis.

Salerni eru með flísalögðum veggjum en dúkur er á gólfum í öllum rýmum.

Víðast hvar eru salerni ótengd og þarfnast húsnæðið standsetningar og endurnýjunar að hluta.

Fyrirvari.

Verðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri ehf. og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag og að góður tími gæfist til sölumeðferðar.

Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinni metnu eign.

Niðurstaða.

Þjónustumiðstöð 927,8 m² - F2001725 :

Áætlað markaðsverð eignarinnar samkvæmt verðmati þessu er kr. 520.000.000.-

Almenningssalernum 63,7 m² - hluti af F2001724 :

Áætlað markaðsverð eignarinnar samkvæmt verðmati þessu er kr. 30.000.000.-

Reykjavík, 16. október 2025.

Ólafur Jóhannsson Löggiltur fasteignasali. Löggiltur leigumiðlari

Magnús Kristinsson Löggiltur fasteignasali. Löggiltur leigumiðlari



Rekstrarskjal F2001725

Vesturgata 7 - 2. hæð - F2001725 - 101 Reykjavík			
Skráning fasteignaskrár ríkisins			
Húsmat			404.750.000 kr.
Lóðarmat			107.500.000 kr.
Fasteignamat			512.250.000 kr.
Brunabótamat			329.900.000 kr.
Stærð í fermetrum			927,8
Áætlaðar árstekjur	leiga/fm.	leiguverð/mán.	leiguverð/ári
M.v. útleigu, líklegt leiguverð	4.250 kr.	3.943.150 kr.	47.317.800 kr.
Heildartekjur		3.943.150 kr.	47.317.800 kr.
Athugasemd: Tekjur hér að ofan gera ekki ráð fyrir mögulegum hækkunum né lækkunum á leigutekjum og því tekur þessi útreikningur ekki á mögulega hærra né lægra lokavirði eignarinnar. Miðað er við að leiguverð sé tengt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.			
Árleg gjöld			
Fasteignaskattur	1,60%	af fasteignamati	8.196.000 kr.
Lóðarleiga	1,00%	af lóðarmati	1.075.000 kr.
Vatnsgjald	216,66 kr.	per fm + 5.582 kr. per fastar	206.599 kr.
Fráveitugjald	519,68 kr.	per fm + 13.464 kr. per fasta	495.623 kr.
Áætluð brunatrygging	1.000 kr.	per 1M brunabótamats	329.900 kr.
Áætluð húseigandatrygging	1.000 kr.	per 1M brunabótamats	329.900 kr.
Áætlað viðhald	1,00%	af fasteignamati	5.122.500 kr.
Heildarrekstrargjöld, áætluð			15.755.522 kr.
Tekjur - gjöld			31.562.278 kr.
Einfaldur virðisútreikningur miðað við áætlaðar tekjur og áætluð gjöld			
Virði miðað við ofangreint og mismunandi kröfur til ávöxtunar á heildarfjárfestingu			
Ef ávöxtun (yield) er	6,07%	er virði eignarinnar	520.000.000 kr.
Athugasemd: Tekjur og gjöld eru hér áætluð og fjárfesti ber að skoða báða liði betur áður en ákvörðun er tekin um fjármögnun, kaup eða annað tengt eigninni.			
Kennitölur			
Leigumánuðir = Kaupvirði / leigutekjur á mánuði			131,9
Verð á fm.			560.466 kr.
Fasteignamat á birta fermetra			552.113 kr.
Brunabótamat á birta fermetra			355.572 kr.
Meðalleiguverð á birta fermetra, á mánuði			4.250 kr.



Fasteignayfirlit F2001725

Þjónustumiðstöð Vesturgata 7 010201

N2001725

^

Notkunareininganúmer

N2001725

Gildandi fasteignamat

512.250.000 kr.

Flatarmál

927,8m²

Tryggingafélag

SA

Staðfang

Vesturgata 7

Fasteignamat 2026

531.000.000 kr.

Byggingarefni

Steypa

Skattflokkur

A

Merking

010201

Húsmat

404.750.000 kr.

Sveitarfélag

Reykjavíkurborg

Lóðarmat

107.500.000 kr.

Notkun

Þjónustumiðstöð (592)

Brunabótamat

330.150.000 kr.

Matseiningar

Skoða breytingasögu

Staðfang	Merking	Lýsing	Byggjár	Flatarmál	Bættig	Mælig	Fasteignamat	Brunabótamat	Endurstverð
Vesturgata 7	010201	Þjónustumiðstöð	1989	927,8m ²	B4-Fullgerð bygging	7-Fullgerð bygging	512.250.000 kr.	330.150.000 kr.	320.915.000 kr.

Rekstrareiningar ⓘ

ATH:
Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna.
Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.

010201 Séreign

Notarymál	Lýsing	Lokað	Brúttó m3	Brúttó m2	Birt stærð	Nettó m2	HFI
010103	Handavinnusalur	Lokað	111,3	35,9	35,9	30,7	N
010104	Geymsla	Lokað	105,6	26,8	26,8	22,2	N
010105	Snyrting	Lokað	13	4,2	4,2	3,2	N
010106	Sorp	Lokað	24,4	6,1	6,1	4,2	N
010201	Þjónustumiðstöð	Lokað	2741,6	794,4	794,4	726,3	N
010203	Heimilishjálp	Lokað	80,2	25,7	25,7	23,1	N
010204	Hárgreiðsla	Lokað	68,1	21,9	21,9	18,1	N
010205	Fótsnyrting	Lokað	38,1	12,8	12,8	11,3	N

+ 01Y2 Sameign

+ 01Y3 Sameign

+ 01X Sameign

Afmörkun 2. hæð:





Fasteignayfirlit F2001724

Bílastæðahús Vesturgata 7 010101

N2001724

^

Notkunareininganúmer N2001724

Gildandi fasteignamat 902.750.000 kr.

Flatarmál 3687,8m²

Tryggingafélag SA

Staðfang Vesturgata 7

Fasteignamat 2026 999.850.000 kr.

Byggingarefni Steypa

Skattflokkur C

Merking 010101

Húsmat 818.200.000 kr.

Sveitarfélag Reykjavíkurborg

Lóðarmat 84.550.000 kr.

Notkun Bílastæðahús (65l)

Brunabótamat 911.100.000 kr.

Matseiningar Skoða breytingasögu

Staðfang	Merking	Lýsing	Byggjár	Flatarmál	B.stig	M.stig	Fasteignamat	Brunabótamat	Endurstverð
Vesturgata 7	010101	Bílastæðahús	1989	3687,8m²	B4-Fullgerð bygging	7-Fullgerð bygging	902.750.000 kr.	911.100.000 kr.	890.089.000 kr.

Rekstrareiningar ⓘ

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.

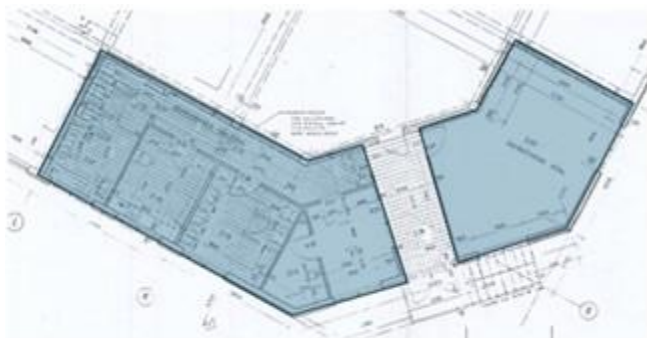
— 010101 Séreign

Notarymál	Lýsing	Lokað	Brúttó m3	Brúttó m2	Birt stærð	Nettó m2	H-FI
010001	Bílageymsla	Lokað	4974	1773.4	1773.4	1715.6	B
010002	Geymsla	Lokað	14.3	7.8	7.8	5.3	N
010003	Snyrting	Lokað	11.6	4.2	4.2	3.2	N
010101	Bílageymsla	Lokað	5471.8	1838.7	1838.7	1783.6	B
010102	Almennigssalerni	Lokað	197.5	63.7	63.7	56.8	N

+ 01Y3 Sameign

+ 01X Sameign

Afmörkun 1. hæð:



VERÐMAT Á JARÐHÆÐINNI AÐ
VESTURGÖTU 7, 101 REYKJAVÍK.



Umbeðið af:
FSRE
(Hrund Einarsdóttir).

Skjöl:
-Verðmat
-HMS skráning
-Grunnteikningar

Unnið af:



SVEINN EYLAND
Löggiltur fasteignasali



Sveini Eyland
Lögg.fasteignasala.

LANDMARK fasteignamiðlun,
Hlíðasmára 2 – sími: 512.4900

VERÐMAT Á HÚSNÆÐI Á JARÐHÆÐ AÐ VESTURGÖTU 7, 101 REYKJAVÍK.

Um er að ræða jarðhæðina í húsnæðinu að Vesturgötu 7, sem að er 927.8 fm og er hönnuð og byggð sem þjónustumiðstöð fyrir Reykjavíkurborg og er þar rekið í dag þorrasel sem er dagvistun fyrir eldri borgara eins er heilsugæslan Miðbær í hluta húsnæðis á jarðhæð.

Húsnæðið er allt sniðið og innréttað með þær þarfir í huga undir rekstur dagvistunnar.

Eins er óskað eftir verðmati á 63.7 fm húsnæði sem að er innaf bílastæðahúsi og er á annari hæð sem að snýr út að Vesturgötu en þar eru almenningssalerni og geymsluherbergi, ekki var hægt að komast inná það svæði þar sem að það var búið að loka því varanlega.

Lýsing og skipting á hæðinni:

Komið er inn í forstofu/anddyri sem að er sameiginlegt með heildarhúseigninni og er lyfta húseignar þar, inngangur í hús á horni Garðastrætis og Vesturgötu.

Á hægri hönd úr anddyri er hurð inn í rými þar sem að er móttaka og biðstofa ásamt fjórum skrifstofuherbergjum en það er húsnæði sem að heilsugæslan Miðbær notar.

Á vinstri hönd úr anddyri er húsnæðið sem að tilheyrir Þorraseli en í þeim hluta er móttaka/afgreiðsla, biðstofa með fatahengjum, tvö skrifstofuherbergi/fundarherbergi, fimm salerni og þar af eitt ætlað fyrir hreyfihamlaða.

Í framhaldi af afgreiðslunni er yfirbyggður og aflokaður gangur til austurs og innaf honum eru nokkur herbergi ásamt ræstiherbergi. Þegar komið er austar í húsnæðinu eru opnir og bjartir salir sem að notaðir eru á daginn undir fönður og hreyfingu fyrir þá aðila sem að koma yfir daginn.

Setustofa og matsalur er svo í enda húsnæðis sem að snýr út að Grjótaþorpinu, innaf matsal er fullkomið framreiðslueldhús með öllum þar til gerðum tækjum en úr þessu eldhúsi er afgreiddur matur til þeirra aðila sem að koma yfir daginn í dagvistun, innaf eldhúsi er ræstiherbergi, starfsmannaaðstaða, salerni og er móttaka fyrir vörur á gaflí hússins.

Yfirbyggður gangur er einnig til vesturs meðfram matsal og út af honum er útgengt í aflokaðan og skjólgóðan garð sem að er með hellulögn og setbekkjum og er tilvalin til útivistar yfir sumartímann.

Gólfefni húsnæðis:

Gólfdukur, flísar og parket er á gólfum húsnæðis.

Parketið á matsalnum er orðið frekar þreytt og mætti fara að endurnýja það.

Salernin eru öll með flísum á gólfum og veggjum að hluta.

Það er alveg ljóst að eignin hefur fengið ágætt viðhald í gegnum tíðina og þarf væntanlega að halda ákveðnum staðal þar sem að um dagvistun og heilsugæslu er að ræða.

Gluggar, gler og ytra byrði húseignar virðist vera í ágætis ástandi.

Tölulegar upplýsingar frá HMS.

Byggingarár húss: 1989	Byggingarefni: Steypt
Fastanúmer húsnæðis: 200-1725	Merking einingar: 01.02.01
Húsmat húsnæðis: 404.750.000.-	Birt flatarmál: 927.8 fm.
Lóðarmat: 107.500.000.-	Tr.félag: SA
Fasteignamat alls: 512.250.000.- Fasteignamat 2026: 531.000.000.-	Brunabótamat: 330.150.000.-
Eigendur: Reykjavíkurborg	Kt: 530269-7609 – 100%

Umbeðið verðmat tekur m.a. mið af núverandi markaðsaðstæðum, og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matið byggir 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:

Verðmat á húsnæðinu sem að hýsir Þorrasel og heilsugæsluna gæti verið:
Kr: 510.290.000.- Skrifað: fimmhundruð&tíumilljónirtvöðundruð&niutiþúsund00/100-----
Sem að gerir ca. Kr. 550 þús pr.birtan fermetra.

Verðmat á húsnæðinu sem að hýsir almenningssalerni geti verið:
Kr. 19.110.000.- Skrifað: níttjánmilljónireitthundrað&tíuþúsund00/100-----
Sem að gerir ca. Kr. 300 þús pr.birtan fermetra.

Samtals gæti þetta því verið:
kr. 529.400.000.- Skrifað: Fimmhundruðtuttugu&níumilljónir&fjögurhundruðþúsund00/100---

Ef að eignin yrði metin út frá tekjuaðferð að þá mætti áætla leiguverð á mánuði fyrir húsnæðið sem að Þorrasel og heilsugæslu er í gæti verið kr. 5000.- á fermetra x 927.8 fm = 4.639.000.- Og ef það er sett upp í þessa hefðbundnu reikniformúlu sem að gæti verið 120 leigumánuðir (10 ára leigusamningur) þá myndi það koma út á:
Mánaðarleiga kr. 4.639.000.- x leigumánuðir 120 samtals kr. 556.680.000.-

Framangreindar stærðar- og matstölur eru samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins, dags. 31.10.2025

Kópavogur 31. október 2025

Kt. 040670-5210

Lögg. fasteignasali

Sveinn Eyland Garðarsson
löggiltur fasteignasali

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2001725

Vesturgata 7, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

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

Landeigendur

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Sigríður Ósk Guðmundsdóttir	011030-3009	Afsal	0%	
Aðalheiður Una Jóhannesdóttir	080142-2859	Afsal	0%	
Gottskálk Þorsteinn Björnsson	090835-2629	Afsal	0%	
Hanna Ingibjörg Ingvarsdóttir	111133-4929	Afsal	0%	
Alexandra Argunova	121238-8029	Kaupsamningur	0%	
DÓRA GUÐBJÖRT JÓNSDÓTTIR	211130-3699	Afsal	0%	
Birgitta Puff	231037-4629	Afsal	0%	
Bragi Halldórsson	290349-6219	Kaupsamningur	0%	
Birna Magnúsdóttir	311036-4249	Kaupsamningur	0%	
Félagsbústaðir hf.	510497-2799	Afsal	0%	
Reykjavíkurborg	530269-7609	Eignarheimild	0%	
Rún Halldórsdóttir	280557-2939	Afsal	0%	
Kristín Ásgerður Eggertsdóttir	261146-2159	Afsal	0%	
Sigurlín Sveinbjarnardóttir	030747-2329	Afsal	0%	
Þórdís Árnadóttir	050760-3679	Afsal	0%	
Sigrún Runólfssdóttir	310130-4439	A+	0%	
Ragnheiður J B Eyjólfssdóttir	180154-4349	Skiptayfirlýsing	0%	
Ingunn Þóra Magnúsdóttir	241144-2679	Kaupsamningur	0%	Þ
Guðrún Elín Bjarnadóttir	280641-3679	Afsal	0%	
Hildur Björk Sigurgeirsdóttir	290147-3609	Afsal	0%	Þ

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2025

512.250.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2026

531.000.000 kr.

NOTKUNAREINING - ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ

Notkunareininganúmer

N2001725

Staðfang

Vesturgata 7



Fasteignanúmer: F2001725

Síða 1/3

Sótt þann 31.10.2025 kl. 15:03:11

Sótt af: efniv-magnus

Húsmat
404.750.000 kr.

Lóðarmat
107.500.000 kr.

Brunabótamat
330.150.000 kr.

Endurstofnsverð
320.915.000 kr.

Notkun
Þjónustumiðstöð

Flatarmál
927,8 m²

Tryggingafélag
SA

Byggingarefni
Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Reykjavíkurborg	530269-7609	100%	10.08.1989	10.08.1989
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	0%	31.12.2003	31.12.2003

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010201	Þjónustumiðstöð	1989	927,8 m²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	512.250.000 kr.	330.150.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald								
01 0201 - Séreign								
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m²	Brúttó m³	Birt stærð m²	Nettó m²	Skipta m³	H-FI.
01 0103	Handavinnusalur	Lokað	35,9	111,3	35,9	30,7	0	N
01 0104	Geymsla	Lokað	26,8	105,6	26,8	22,2	0	N
01 0105	Snyrting	Lokað	4,2	13	4,2	3,2	0	N
01 0106	Sorp	Lokað	6,1	24,4	6,1	4,2	0	N
01 0201	Þjónustumiðstöð	Lokað	794,4	2741,6	794,4	726,3	0	N
01 0203	Heimilishjálp	Lokað	25,7	80,2	25,7	23,1	0	N
01 0204	Hárgreiðsla	Lokað	21,9	68,1	21,9	18,1	0	N
01 0205	Fótsnyrting	Lokað	12,8	38,1	12,8	11,3	0	N
01 Y2 - Sameign sumra								
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m²	Brúttó m³	Birt stærð m²	Nettó m²	Skipta m³	H-FI.
01 0206	Biðstofa	Lokað	34,5	110,4	0	32,8	0	N
01 Y3 - Sameign sumra								
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m²	Brúttó m³	Birt stærð m²	Nettó m²	Skipta m³	H-FI.
01 Y3	Umferðarrými	Lokað	2,4	7,3	0	2,1	0	U
01 X - Sameign allra								
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m²	Brúttó m³	Birt stærð m²	Nettó m²	Skipta m³	H-FI.
01 0006	Sorp	Lokað	2,9	7,9	0	2,4	0	N
01 X	Tæknirými	Lokað	41,2	102,7	0	35,8	0	T
01 X	Umferðarrými	Lokað	37	142,8	0	27,4	0	U
01 X	Umferðarrými	Opð	3,4	0	0	0	0	U

LANDUPPLÝSINGAR

ÚR SILD

Skýrsla á Vísindisgerðunni

14.11.2017

Dr. B. S. Sigmundsson

Fréttir og vísindisgerðir

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017

14.11.2017



144/87

ÚR GILDI

Sambærni & land byggingarmálar
Héðin 1986
Thommas Kristjánsson
maurmeister
Frágangur þakur samþykkt í löngðirhlöðum.
Aðild samþykkt löngðirhlöðum.
Skiptu í land byggisvæðingarmálar.
Héðin er tekið á 23. þingja þing.
Héðin er tekið á 23. þingja þing.
Héðin er tekið á 23. þingja þing.



6/10/86

Vesturgata 7

Þróunarmálar, heilbrigðisráðgjafi, húsnæðisráðgjafi, ástand bílagæmsluhlúði
Hjónleitar Stefánsson, Stefán Örn Stefánsson/arkitektar, Skólavörðustígur 28, Rvk

GRUNNNYMO EFRÍ BÍLAGÆMSLU

Málkvæði
1:100
Dagsetning 25.8.1986
Teikning nr. 04

Þróunarmálar
Héðin er tekið á 23. þingja þing.