



Borgarráð

Helstháls 14, leigusamningur

Óskað er eftir því að meðfylgjandi leigusamningur við Strætó bs. verði samþykktur.

Greinargerð: Strætó bs. hefur verið með Hestháls 14 í notkun frá því að þeir fluttu aðstöðu sína frá Kirkjusandi og hafa greitt sömu leigufjárhæð og greitt var fyrir Kirkjusand. Með nýjum leigusamningi tekur leiga mið af markaðsleigu, en fengnir voru tveir fasteignasalar til að leggja mat á eðlilega leigu.

Strætó stefnir að því að flytja starfsemi sem þeir eru með að Þönglabakka 4 í Hestháls og vera með alla starfsemi á einum stað. Til þess að það verði mögulegt þarf að fara í nokkrar breytingar á húsnæðinu á Hesthálsi. Við þennan flutning losnar húsnæði sem þeir hafa haft á leigu hjá Reykjavíkurborg í Þönglabakka og eins losnar það húsnæði sem Strætó bs. er eigandi af á Þönglabakka 4. Við þetta opnast möguleiki á að flytja Þjónustumiðstöð Breiðholts í Þönglabakka 4 en þeir hafa verið á tveimur stöðum eftir að mygla kom upp í aðstöðu þeirra í Álfabakka 12.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Drög að leigusamningi, dags. 4. desember 2017.

Jöfur ehf - Leiguverðmat á Hesthálsi 14, dags. 3. ágúst 2017.

Eignamiðlun - Leiguverðmat á Hesthálsi 14, dags. 13. september 2017.

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDNÚMER: 111032 FASTANÚMER 204-4203

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á atvinnuhúsnæði að Hesthálsi 14, 109 Reykjavík.

Samningsaðilar:

Leigusali: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Leigutaki: Strætó bs., kt. 500501-3160, pósthólf 9140, 129 Reykjavík.

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er lóðin Hestháls 14 og allar fasteignir sem eru á lóðinni. Nánar tiltekið er um að ræða um 3012,7 m² iðnaðar- og skrifstofuhús og 653,4 m² þvottastöð auk 25.765 m² lóðar.

2. gr. Leigutími, forleiguréttur

Leigutaki hefur haft húsnæðið á leigu í nokkur ár án leigusamnings. Leigutími samkvæmt þessum samningi hefst við undirritun.

Samningurinn er ótímabundinn og uppsegjanlegur af hálfu leigutaka með 12 mánaða fyrirvara og af hálfu leigusala með 24 mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðamót.

Þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. þessarar greinar hefur leigutaki forleigurétt að hinu leigða við lok leigutímans. Vilji leigutaki nýta sér forleiguréttinn skal hann tilkynna leigusala skriflega um það eigi síðar en 6 mánuðum áður en samningurinn rennur út. Að öðrum kosti fellur forleiguréttur hans niður.

3. gr. Leigukjör

Húsaleiga verður óbreytt frá því sem hún er við undirritun samnings þessa, þar til viðgerðum og endurbótum leigusala á húsnæðinu er að fullu lokið í samræmi við ákvæði 4. gr. samnings þessa og allar úttektir, þ.m.t. öryggisúttekt og úttektir byggingarfulltrúa, hafa varið fram.

Eftir það verður húsaleiga fyrir hið leigða á mánuði krónur 5.235.512.- í sex mánuði. Næstu tólf mánuði þar á eftir verður húsaleiga krónur 6.117.756.- á mánuði og eftir það verður húsaleiga krónur 7.000.000.- á mánuði.

Húsaleiga miðast við grunnvísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir nóvember 2017 (446,0 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar. Virðisaukaskattur greiðist ekki á húsaleigu.

Húsaleiga samkvæmt framangreindu greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og er eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga.

4. gr.

Ástand hins leigða í upphafi, breyting á hinu leigða

Í upphafi leigutíma er hið leigða í ástandi sem báðir aðilar hafa kynnt sér og gera aðilar sér grein fyrir að breyta þarf húsnæðinu og endurinnrétta það svo að það henti starfsemi leigutaka.

Leigusali skal breyta húsnæðinu og kosta þær breytingar að fullu og skal leigusali afhenda leigutaka hið leigða að öllu leyti fullfrágengið þ.m.t. skrifstofuhluta hins leigða sem fullinnréttað skrifstofuhúsnæði, þó án annars lauss búnaðar og lausra tækja.

Leigusali skal á sinn kostnað bæta úr ástandi hins leigða og koma því í leiguhæft ástand, sbr. fylgiskjal nr. II, þ.m.t. að lagfæra utanhússklæðningar, glugga og gler, þakklæðningu, þakrennur og niðurfallsrör, sólbekki, loftræsingu, þætti sem af leka- og vatnsskemmdum hafa hlotist,

Um nánari lýsingu á þörfum leigutaka og afhendingarástandi hins leigða vísast til eftirfarandi fylgiskjala sem eru hluti samnings þessa:

- fylgiskj. nr. I, sem eru grunn- og útlitsteikningar af hinni leigðu eign, dags. 21.11.2017.
- fylgiskj. nr. II, sem er skýrsla verkfræðistofunnar Mannvits; *Flutningur Strætó bs. – samantekt og kostnaðaráætlun*, dags. 7.10.2017, þar sem m.a. er rýmisáætlun og þarfagreining fyrir flutning Strætó bs. og ástandsmat á fasteigninni Hesthálsi 14.

Leigusali ábyrgist að hið leigða húsnæði uppfylli kröfur sem opinberir aðilar gera til húsnæðis sem þessa eins og t.d. kröfur byggingaryfirvalda og heilbrigðis- og eldvarnaeftirlits. Leigusali ábyrgist að hið leigða uppfylli kröfur um aðgengi fatlaðra.

Við afhendingu á hinu leigða skal öryggisúttekt liggja fyrir en ekki er gerð krafa um að lokaúttekt byggingarfulltrúa verði lokið á þeim tímapunkti. Leigusali stefnir að því að lokaúttekt verði lokið við fyrstu hentugleika.

Telji leigutaki hið leigða ekki í umsömdu ástandi, eftir að hann hefur tekið við því, skal hann tilkynna leigusala það skriflega þegar í stað og eigi síðar en innan 30 daga frá því hann fékk húsnæðið afhent. Leigusali er skuldbundinn til endurbóta og lagfæringa án tafar í samræmi við húsaleigulög og samning þennan.

5. gr.

Umgengisskyldur og réttindi.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni hreinlæti og hollustuhætti. Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun.

Ef leigutaki ákveður að breyta hinu leigða eftir afhendingu, t.d. með tilfærslu á rýmum, breyta eða bæta við lagnakerfum, breyta innréttingum o.þ.h., er honum það heimilt hafi hann áður leitað samþykkis leigusala og leigusali samþykkt það. Leigutaki ber ábyrgð á öllu tjóni sem kann að leiða af slíkum framkvæmdum og kostar allar slíkar framkvæmdir.

Að leigutíma loknum skal leigusali án endurgjalds teljast eigandi að öllum innréttingum og búnaði sem varanlega hefur verið komið fyrir í húsnæðinu. Allur laus búnaður sem leigutaki leggur til á leigutímanum og sem ekki er felldur í loftakerfi eða fastar innréttingar er eign leigutaka. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólki á hans vegum.

Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

6. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir fyrir notkun vatns, rafmagns svo og hitunarkostnað, og sér um og greiðir fyrir alla ræstingu og öryggisgæslu á hinu leigða. Leigutaka er skylt að annast á sinn kostnað almennan rekstrarkostnað á hinu leigða. Leigutaki greiðir einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað. Ef veitustofnanir innheimta sérstök fastagjöld eða árgjöld án beinna tengsla vatns- eða orkukaupa, skulu slík gjöld greidd af leigutaka.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

7. gr.

Endurbætur, viðgerðir og viðhald

Leigusali skal ávallt halda hinu leigða húsnæði í leigufæru ástandi og sinna öllu viðhaldi allt eins og góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Leigusali á með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka rétt til aðgangs að húsnæðinu til að framkvæma á því úrbætur.

Leigusali skal annast allt viðhald á hinu leigða, viðgerðir og endurbætur utandyra þ.m.t. á lóð og á ytra byrði húsa þ.m.t. á gleri. Leigusali sér um allt viðhald, viðgerðir og endurnýjun á burðarvirkjum hússins svo og á regnvatnslögnum og skólplögnum utanhúss og í grunnplötu. Einnig annast leigusali um endurnýjun lyftu- og loftræsímótora.

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald hins leigða innanhúss á meðan leigutíminn varir.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara að fyrirmælum brunamálayfirvalda, eldvarnaeftirlits, heilbrigðisyfirvalda, vinnueftirlits, Neytendastofu og annarra opinberra aðila á hverjum tíma, varðandi starfsemi í hinu leigða sem og til að greiða þann kostnað sem af slíku kann að hljóta.

8. gr.

Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu. Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusala, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu. Leigutaki skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar

slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu til vegna starfsemi leigutaka eða vegna þeirra breytinga sem leigutaki hefur gert á hinu leigða.

9. gr.

Afnót leigutaka

Hið leigða er leigt sem skrifstofuhúsnæði, verkstæði og önnur aðstaða fyrir strætisvagna og er leigutaka óheimilt án skriflegs samþykkis leigusala að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu.

10. gr.

Sala hins leigða - framleiga

Sala hins leigða er ekki háð samþykki leigutaka. Við sölu framselur leigusali eignarétt sinn að hinu leigða til kaupanda, sem kemur í einu og öllu í hans stað frá og með umsömdum afhendingardegi eignarinnar. Kaupandi yfirtekur öll réttindi og skyldur leigusala samkvæmt samningi þessum en réttindi og skyldur leigutaka skulu hvorki aukast né minnka. Leigutaka er ekki heimilt að framleigja leigurétt sinn að hluta til eða öllu leyti án skriflegs samþykkis leigusala.

Leigutaka er heimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild án samþykkis leigusala. Komi til framleigu ber leigutaki ábyrgð á leigugreiðslum framleigutaka svo og öðrum efndum samnings þessa.

11. gr.

Vanefndir

Verði leigutaki gjaldþrota, fær heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita nauðasamninga eða árangurslaust fjárnám verður gert hjá honum, öðlast leigusali rétt til að fella leigusamning þennan úr gildi, frá þeim degi sem gerðin fer fram.

Það telst ekki til vanefnda ef ófyrirséð og ófyrirsjáanleg atvik (Force Majeure) gera aðilum samningsins ókleift að efna skyldur sínar, svo sem vegna verkfalla, náttúruhamfara, stríðsástands, hafnbanna, atburða á gjaldeyris- og fjármagnsmörkuðum eða annarra óviðráðanlegra orsaka.

Að öðru leyti gilda ákvæði húsaleigulaga varðandi vanefndir aðila.

12. gr.

Sérákvæði

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 4. desember 2017

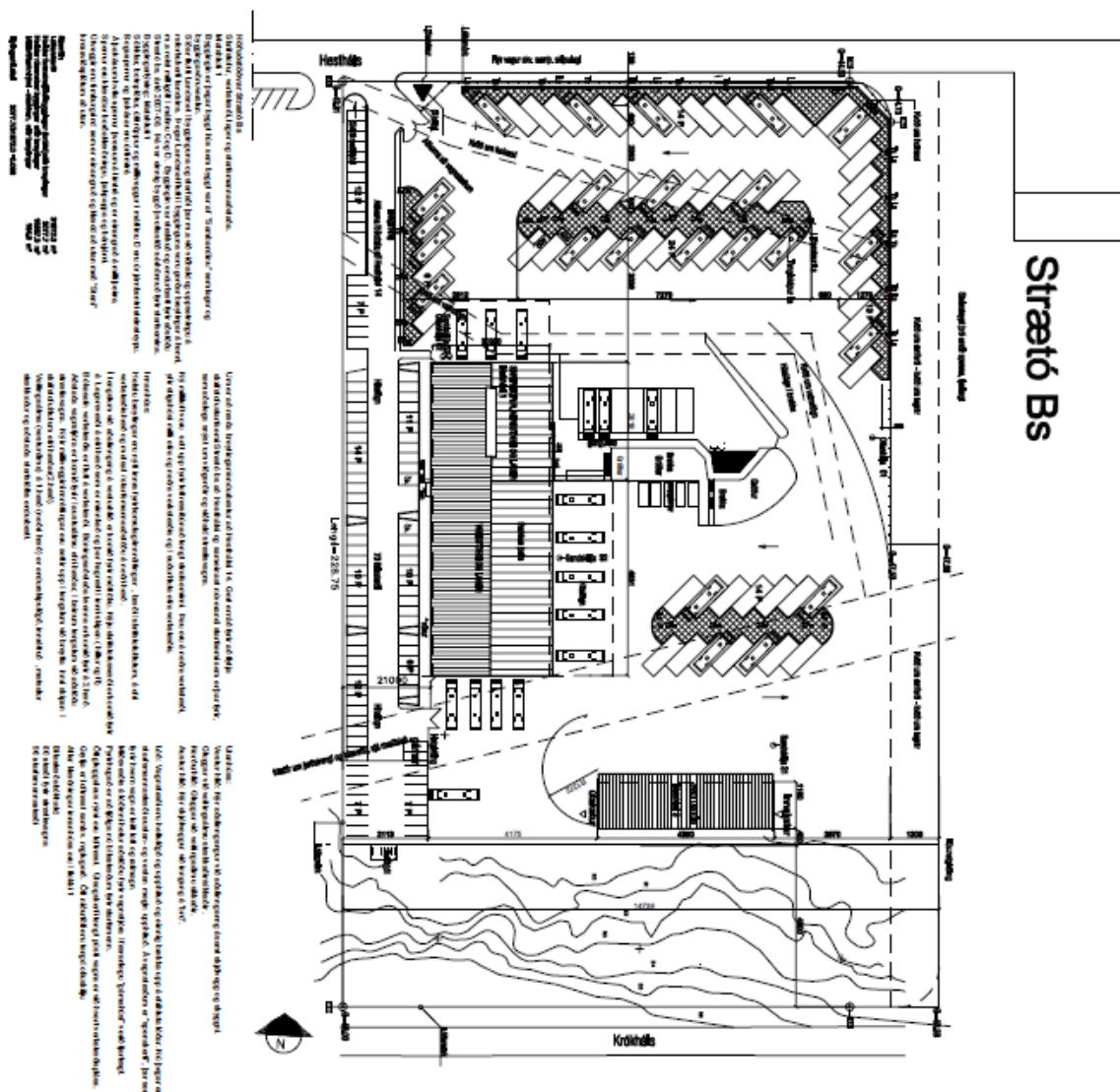
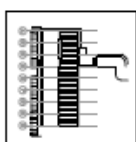
F.h. leigusala:

F.h. leigutaka:

Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Með fyrirvara um samþykki stjórnar Strætó bs

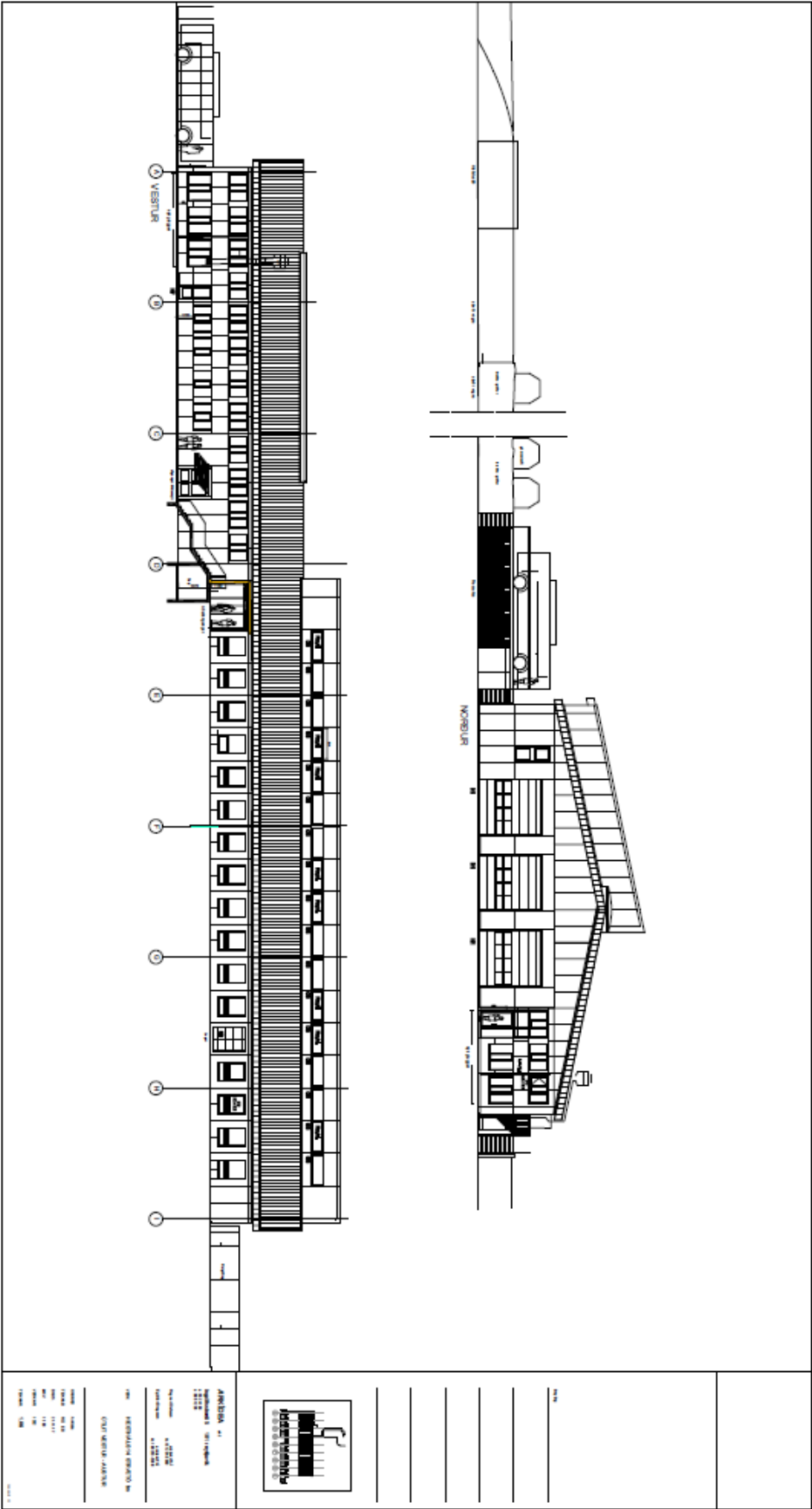
Vottar að rétttri dagsetningu, undirskriftum og fjárræði aðila:

[illegible]

ARMED & DANGEROUS
 101
 102
 103

Report Number	14-00000000
Case #	14-00000000
Case Name	14-00000000
Case Address	14-00000000
Case City	14-00000000
Case State	14-00000000
Case Zip	14-00000000
Case Phone	14-00000000
Case Email	14-00000000
Case Fax	14-00000000
Case Web	14-00000000
Case Notes	14-00000000
Case Attachments	14-00000000
Case History	14-00000000
Case Comments	14-00000000
Case Status	14-00000000
Case Type	14-00000000
Case Category	14-00000000
Case Subcategory	14-00000000
Case Priority	14-00000000
Case Urgency	14-00000000
Case Importance	14-00000000
Case Relevance	14-00000000
Case Impact	14-00000000
Case Benefit	14-00000000
Case Risk	14-00000000
Case Cost	14-00000000
Case Value	14-00000000
Case ROI	14-00000000
Case NPV	14-00000000
Case IRR	14-00000000
Case Payback	14-00000000
Case Break-Even	14-00000000
Case Sensitivity	14-00000000
Case Scenario	14-00000000
Case Assumptions	14-00000000
Case Constraints	14-00000000
Case Objectives	14-00000000
Case Metrics	14-00000000
Case KPIs	14-00000000
Case Benchmarks	14-00000000
Case Targets	14-00000000
Case Goals	14-00000000
Case Vision	14-00000000
Case Mission	14-00000000
Case Values	14-00000000
Case Culture	14-00000000
Case Leadership	14-00000000
Case Management	14-00000000
Case Organization	14-00000000
Case Structure	14-00000000
Case Processes	14-00000000
Case Procedures	14-00000000
Case Policies	14-00000000
Case Standards	14-00000000
Case Guidelines	14-00000000
Case Best Practices	14-00000000
Case Innovation	14-00000000
Case Research	14-00000000
Case Development	14-00000000
Case Testing	14-00000000
Case Deployment	14-00000000
Case Monitoring	14-00000000
Case Evaluation	14-00000000
Case Review	14-00000000
Case Feedback	14-00000000
Case Improvement	14-00000000
Case Change	14-00000000
Case Adaptation	14-00000000
Case Growth	14-00000000
Case Expansion	14-00000000
Case Diversification	14-00000000
Case Consolidation	14-00000000
Case Restructuring	14-00000000
Case Transformation	14-00000000
Case Revolution	14-00000000
Case Evolution	14-00000000
Case Progression	14-00000000
Case Advancement	14-00000000
Case Development	14-00000000
Case Growth	14-00000000
Case Expansion	14-00000000
Case Diversification	14-00000000
Case Consolidation	14-00000000
Case Restructuring	14-00000000
Case Transformation	14-00000000
Case Revolution	14-00000000
Case Evolution	14-00000000
Case Progression	14-00000000
Case Advancement	14-00000000
Case Development	14-00000000
Case Growth	14-00000000
Case Expansion	14-00000000
Case Diversification	14-00000000
Case Consolidation	14-00000000
Case Restructuring	14-00000000
Case Transformation	14-00000000
Case Revolution	14-00000000
Case Evolution	14-00000000
Case Progression	14-00000000
Case Advancement	14-00000000
Case Development	14-00000000
Case Growth	14-00000000
Case Expansion	14-00000000
Case Diversification	14-00000000
Case Consolidation	14-00000000
Case Restructuring	14-00000000
Case Transformation	14-00000000
Case Revolution	14-00000000
Case Evolution	14-00000000
Case Progression	14-00000000
Case Advancement	14-00000000
Case Development	14-00000000
Case Growth	14-00000000
Case Expansion	14-00000000
Case Diversification	14-00000000
Case Consolidation	14-00000000
Case Restructuring	14-00000000
Case Transformation	14-00000000
Case Revolution	14-00000000
Case Evolution	14-00000000
Case Progression	14-00000000
Case Advancement	14-00000000
Case Development	14-00000000
Case Growth	14-00000000
Case Expansion	14-00000000
Case Diversification	





Leiguverðmat iðnaðar- og skrifstofuhúsnæðis

Hestháis 14, 110 Reykjavík.



Meðfylgjandi verðmat var unnið
af Jöfri ehf. í júlí 2017.

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-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1028 / 863-5868, bergsveinn@jofur.is

Sigurður J. Sigurðsson, löggiltur leigumiðlari og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1026 / 863-3460, sis@jofur.is

Jöfur er með skrifstofu að Ármúla 7, 108 Reykjavík.

Almennt.

Að beiðni Ástríðar Þórðardóttur hjá Strætó bs. kt. 500501-3160 hefur Jöfur ehf. leiguverðmetið húseignirnar að Hesthálsi 14, Reykjavík, þ.e. fastanúmer 204-4203, rými 01 0101, 01 0102, 01 0201, 01 0202, 03 0101 og rými 03 0102. Eignasjóður Reykjavíkur, kt. 621102-2220 er þinglýstur eigandi hinna metnu eignarhluta, en Reykjavíkurborg – eignasjóður, kt. 570480-0149 er skráður umráðandi eignarhlutanna.

Skoðun húsnæðisins var framkvæmd þann 18. júlí 2017 af starfsmanni Jöfurs ehf., Helga Má Karlssyni sem er löggiltur fasteignasali sem og löggiltur leigumiðlari. Ástríður mætti fyrir hönd leigjanda og sýndi matsmanni húsnæðið.

Upplýsingar um Hestháls 14 í opinberum skrá.

Samkvæmt skráningu í Þjóðskrá Íslands er flatarmál hinna metnu eignarhluta samtals 3.665,8 m² auk hlutdeildar í lóðarréttindum. Matshlutar að Hesthálsi 14 eru auðkenndir með einu fastanúmeri og eru metnir í verðmati þessu og skiptast í eftirtalin rými:

Hestháls 14, Fastanúmer 204-4203

Rými merkt 01-0101, skráð sem iðnaðarhúsnæði, er 956,5 m² að birtu flatarmáli.

Rými merkt 01 0102, skráð sem Sorp, er 9,8 m² að birtu flatarmáli.

Rými merkt 01 0201, skráð sem iðnaðarhúsnæði, er 1.951,4 m² að birtu flatarmáli.

Rými merkt 01 0202, skráð sem iðnaðarhúsnæði, er 95 m² að birtu flatarmáli.

Annar matshluti á sömu lóð er stakstætt húsnæði, rými merkt 03-0101, skráð sem þvottastöð, er 508,0 m² að birtu flatarmáli og rými merkt 03 0102, skráð sem milliloft, er 145,1 m² að birtu flatarmáli.

Húsnæðið að Hesthálsi 14 var byggt árið 1987 úr timbri og stálgrind. Þvottastöðin var byggð úr stálgrind árið 2008. Skráð matsstig er 7, þ.e.a.s. fullgerðar byggingar. Fasteignirnar eru á góðum stað í iðnaðar- þjónustuhverfi í Reykjavík.

Lýsing á hinu metna húsnæði.

Matshluti merktur 01 0101, skráð sem iðnaðar- og skrifstofuhúsnæði. Birt stærð er samtals 3,012,7 m².

Stutt lýsing: Aðalinngangur í húsið er á annarri hæð á vesturhlið hússins, lítið anddyri og síðan er gengið inn í stærra opið rými þar sem tvær snyrtingar eru til staðar. Á hægri hönd er stórt fundarherbergi. Aðgengi fyrir hjólastóla er gott þar sem rampur er upp á gang sem

liggur annars vegar að stigahúsi og skrifstofurými. Skrifstofurými skiptist upp í fimm lokuð herbergi og eitt fundarherbergi með lagnastokkum á veggjum, kaffistofa með innréttingu með vaski og borðkrók og opið vinnurými. Parket er á gólfum skrifstofunnar. Innangengt er fataherbergi/lager og þaðan í tækniherbergi. Úr því rými er stigi sem liggur upp á milliloft sem hýsir loftræstibúnað hússins að hluta. Innangengt er í annað skrifstofurými í NA-hluta hússins með þremur lokuðum herbergum /þjónustuver um brú sem liggur um vinnusal á jarðhæð en í gólfhæð annarrar hæðar. Á gólfum er parket og er útgengi úr þeim hluta um anddyri á lóð hússins.

Á neðri hæðinni er stór vinnusalur/vinnuvélaverkstæði með mikilli lofthæð og þremur háum innkeyrsludryrum sem snúa í norðurátt, geymslurými, starfsmannaaðstaða með sturtum og kaffistofa. Útgengi er á lóð hússins í austur. Sér eldvarin smurólúgeymsla með sérinngang er inn af inntaksrými. Sértækt loftræstikerfi er í vinnusal og sértækar vökvalyftur eru í gólfum. Við hlið vinnusals er mötuneyti hússins með öllum búnaði s.s. eldhúsi, kæli, geymslu, snyrtingum og búningsaðstöðu.

Í suðurhluta efri hæðarinnar er stór vinnusalur/vinnuvélaverkstæði með mikilli lofthæð og fimm háum innkeyrsludryrum. Innan þess rýmis er stór varahlutalager, afstúkuð bólstrunar-, og lakkverkstæði. Starfsmannaaðstaða og skrifstofur eru einnig til staðar. Sértækt loftræstikerfi er í vinnusal og ein gryfja er í vinnusalnum. Aðgengi að snyrtingum fyrir vélaverkstæðið er um stigahús á milli efri og neðri hæðar.

Matshluti merktur 03 0101, skráð Þvottastöð. Birt stærð samtals 653,1 m².

Stutt lýsing: skiptist annars vegar í stórt opið vinnurými/þvottaaðstöðu (með gegnumkeyrslu), að hluta með lökkuðu gólfi. Tvennar innakstursdyr eru á húsnæðinu á sitthvorum gafli hússins. Starfsmannaaðstaða, sturtur, búningsklefar, kaffistofa, ein skrifstofa, þvottahús og tvær geymslur, (önnur með innkeyrslu/vörudyr fyrir vökva og olíur). Ein snyrting er í húsinu. Sérhæfður loftræsti- og fráveitubúnaður er í húsinu. Eldsneytis- og vökvadælubúnaður er einnig til staðar í húsinu. Þó nokkuð er af 3ja fasa rafmagnstenglum þar sem straumfrek starfsemi er í húsnæðinu. Þó nokkuð mikið er af bílastæðum á lóð hússins sem er vestan við skrifstofu- og lagerhluta húsnæðisins en um er að ræða eignarlóð sem er 25.765 fm. að stærð og er óvenju stór en kemur sér afar vel fyrir núverandi starfsemi og er hún að mestu leyti afgirt.

Kvaðir og leigusamningar.

Ekki er vitað til þess að sérstakar kvaðir hvíli á húseignunum.



Leigusamningur Strætó bs. liggur fyrir um heildareigna að Hesthálsi 14. Ekki lágu fyrir neinar upplýsingar um ákvæði né annað sem þar kemur fram.

Ástand húsnæðis.

Húsnæðið ber merki þess að kominn er tími á viðhald og endurnýjun að hluta. Á það við bæði að innan sem utan án þess að farið sé sérstaklega í það í leiguverðmati þessu. . Gólfefni þarfnast endurnýjunar að einhverju leyti s.s. skipta þarf út á afmörkuðum svæðum. Að öðru leyti miðar verðmat þetta við það að húsnæðið sé í lagi og sé ekki haldið neinum göllum sem raskað getur starfsemi leigjanda á neinn hátt.

Fyrirvari.

Leiguverðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til leigumeðferðar hjá Jöfri ehf. og nær fyrst og fremst til hugsanlegs leiguverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag. Við rökstuðning leiguverðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og útleiguhorfa á hinni metnu eign.

Niðurstaða:

Áætlað leiguverð beggja eignarhlutanna samkvæmt leiguverðmati þessu er samtals kr. 6.235.000.- á mánuði.

- SEXMILLJÓNIRTVÖHUNDRUÐPRJÁTÍUOGFIMMÞÚSUND KRÓNUR -

Ekki er gert ráð fyrir að virðisaukaskattur leggist ofan á metið leiguverð og er rekstrarkostnaður ekki innfalinn í þessari upphæð.

Framangreindar leigueignir hefur undirritaður metið eftir bestu vitund og þekkingu.

Reykjavík, 3. ágúst 2017

Helgi Már Karlsson,
löggiltur fasteignasali og leigumiðlari



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:

Núverandi ▼

[Heim](#) [Stillingar](#) [Skoða notkun](#)Hesthál 14
Reykjavík

Fastanúmer 204-4203

Landnúmer 111032

Notkun

Iðnaðarh - skrifst

Greinitala

0000 01 4321801

Fasteignamat 502.650.000

Brunabótamat 796.650.000

Bygg.efni Timbur, Stál

Húsmat 427.350.000

Tryggingafélag VÍS

Lóðarmat 75.300.000

Flatarmál 3.665,8 m²

Fasteignamat næsta árs: 600.850.000

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala

Nafn

Eig.hluti

Kaupdagur

Afhendingardagur

621102-2220

Eignasjóður Reykjavíkurborgar

100,0000%

28/07/2006

26/07/2006

570480-0149

Reykjavíkurborg - eignasjóður

Umráðandi

vantar

vantar

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstig	Flatarmál	Mstig	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01 0101	Iðnaðarh - skrifst	1987	7	3012,7 m ²	7	502.650.000	604.450.000	643.816.000
Skattflokkur C		Efni útveggja Timbur		Húsmat	427.350.000	Lóðarhlutam	75.300.000	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m ³	Brúttó-m ²	Séreign-m ²	Nettó-m ²	Skipta-m ³	H-Fl.
01 0101	Iðnaðarhúsnæði	Lokað	4684,9	956,5	956,5	896,5	4392,9	N
01 0102	Sorp	Lokað	22,5	9,8	9,8	7,1	16,3	N
01 0201	Iðnaðarhúsnæði	Lokað	11720,8	1951,4	1951,4	1894,5	11291,2	N
01 0202	Iðnaðarhúsnæði	Lokað	0,0	95,0	95,0	88,5	0,0	N
01 0203	Útitröppur	Opið	0,0	21,6	0,0	0,0	0,0	U
03 0101	Þvottastöð	2008	7	653,1 m ²	7	0	192.200.000	186.368.000
Skattflokkur C		Efni útveggja Stál		Húsmat	0	Lóðarhlutam	0	
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó-m ³	Brúttó-m ²	Séreign-m ²	Nettó-m ²	Skipta-m ³	H-Fl.
03 0101	Þvottastöð	Lokað	3971,3	508,0	508,0	457,0	3573,7	N
03 0102	Milliloft	Lokað	0,0	145,1	145,1	138,9	0,0	N

[Allar](#)

Lóð

Landnr 111032 Iðnaðar og athafnaló Stærð 25.765,0 m² Heildarlóðarmat 75.300.000

Eigendur: 999999-7777 Eignarland 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 659,3

Stærð mathluta 01 er 3012,7m² og 16821,2m³

Dagsetning yfirlits: 17/07/2017

[Veðbandayfirlit](#)[Eigendasaga](#)[Breytingasaga](#)[Skjalalisti](#)

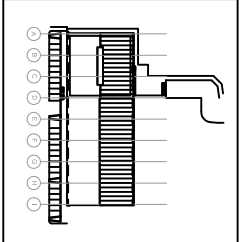
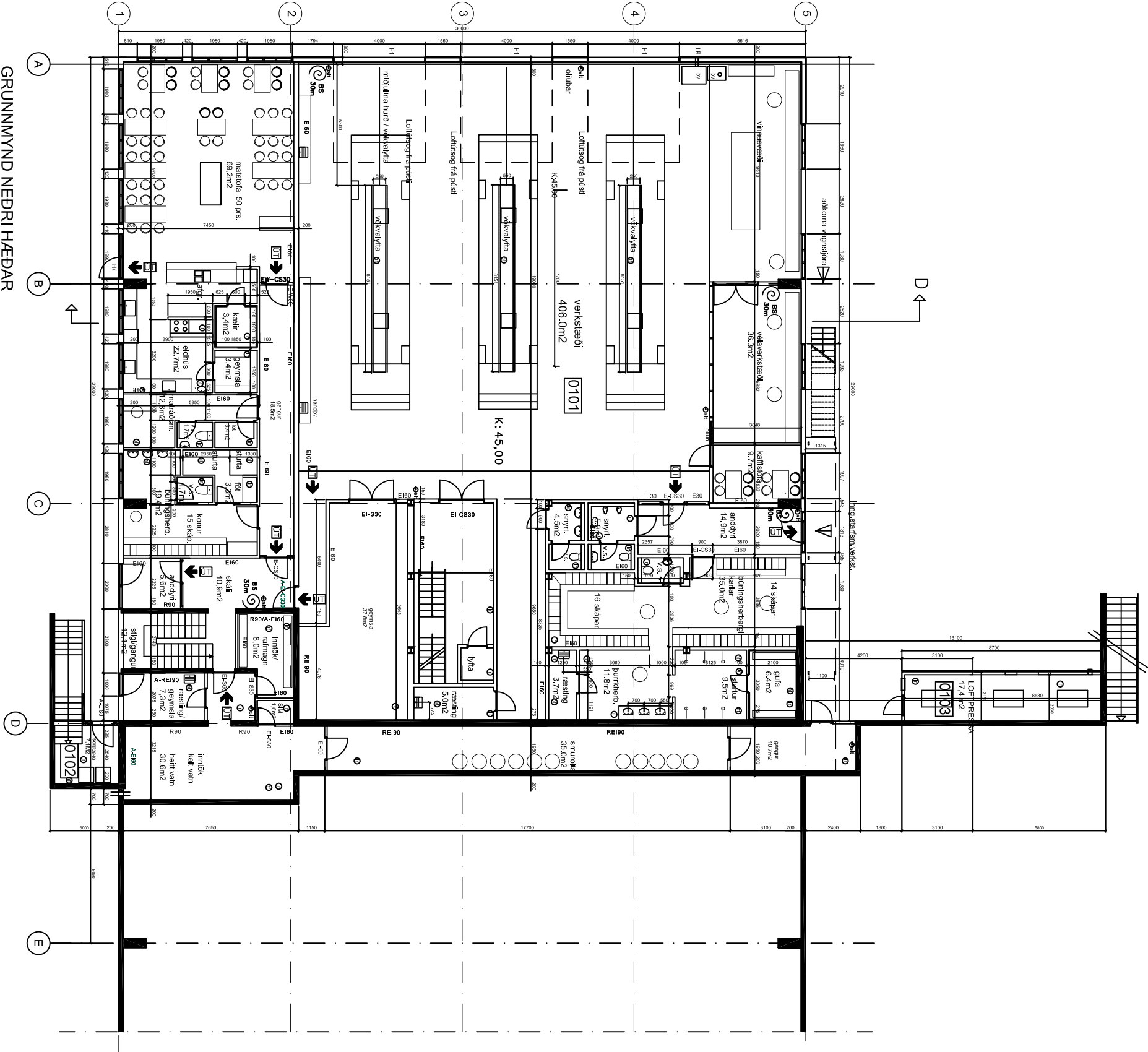
Skýringar:

Bstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Mstig: Matsstig (forsenda mats, metið byggingarstig)

[Til baka](#)

Notandi: leigumidlun

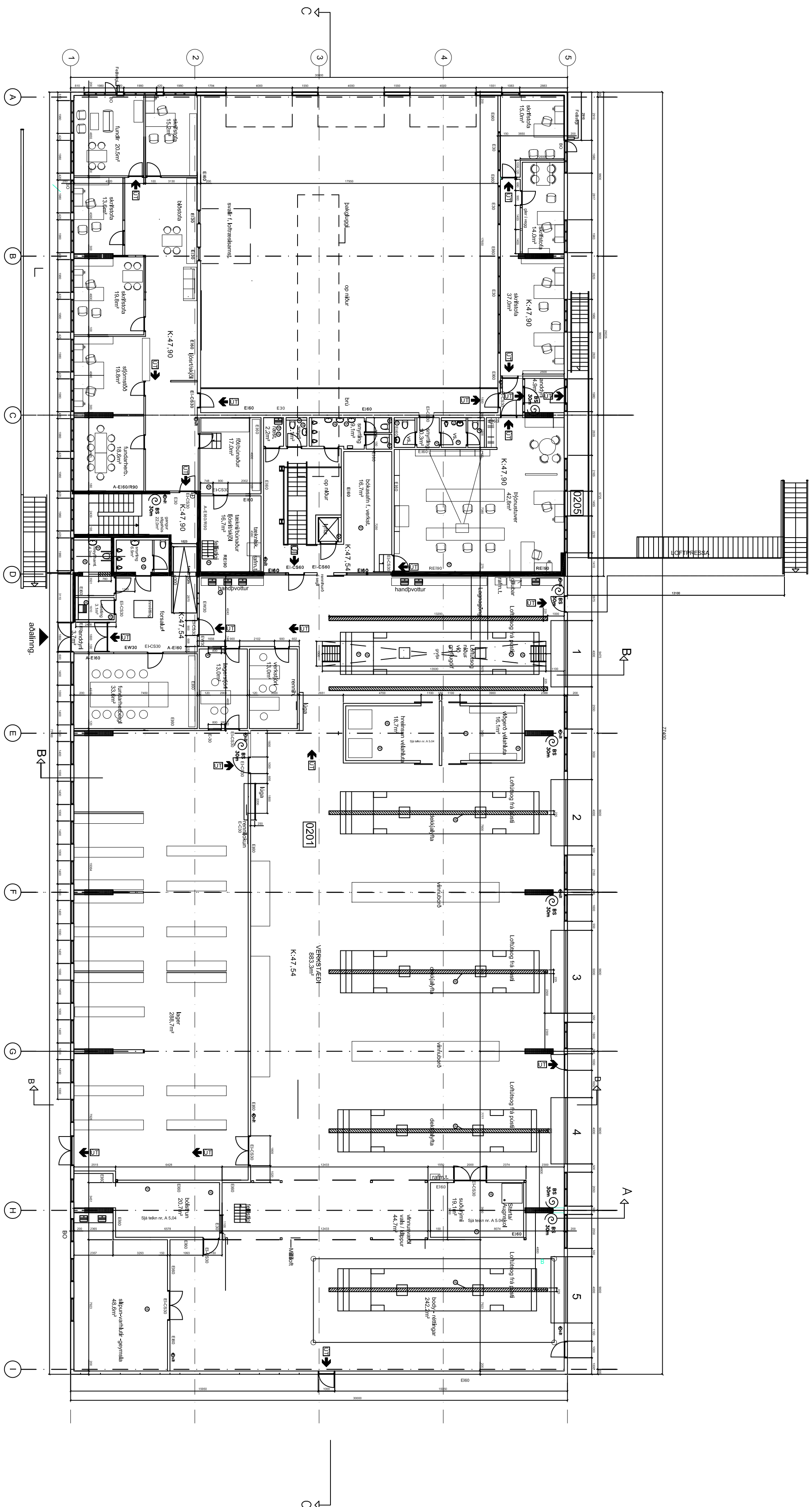


ARKIDEA ehf.
ingólfsstræti 5 101 reykjavík
s: 552 4100

Ragnar Ólafsson arkitekt F.d.
Eyjófur Bragason arkitekt F.d.
Kl. 151254-5569
Kl. 190255-5589

VERK Hesthals 14 - Strætó bs
Grunnmund neðri hæðar

HANNAÐ Arkíðas
TEIKNAD RÓ EB
DAGS. 10.02.14
MÆY. 1:100
VERNRK. 1302
TEIKNNR. A.1.02



GRUNNMYND EFRÍ HÆÐAR

HAANNAD	AKKES
TEKNAD	RO EB
DAKGS.	10.02.14
MOV.	1:100
VEIRONR.	1302
TEKNINR.	A 1.03

VERK Hesthals 14 - Stræló bs
Grunnmynd efri hæð

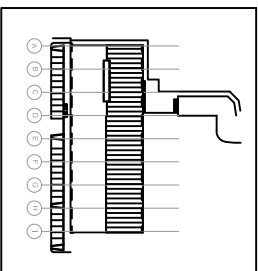
ARKIDEA ehf.
ingólfsstræti 5 101 reykjavík
s: 552 4100
895 1236

Ragnar Olafsson	arntleik FAI Kl. 151254-5809
Eyðfður Bragason	arntleik FAI Kl. 190253-5389

KL 190253-5389

VERK Hesthals 14 - Strætó bs

Grunnmynd efri hæð



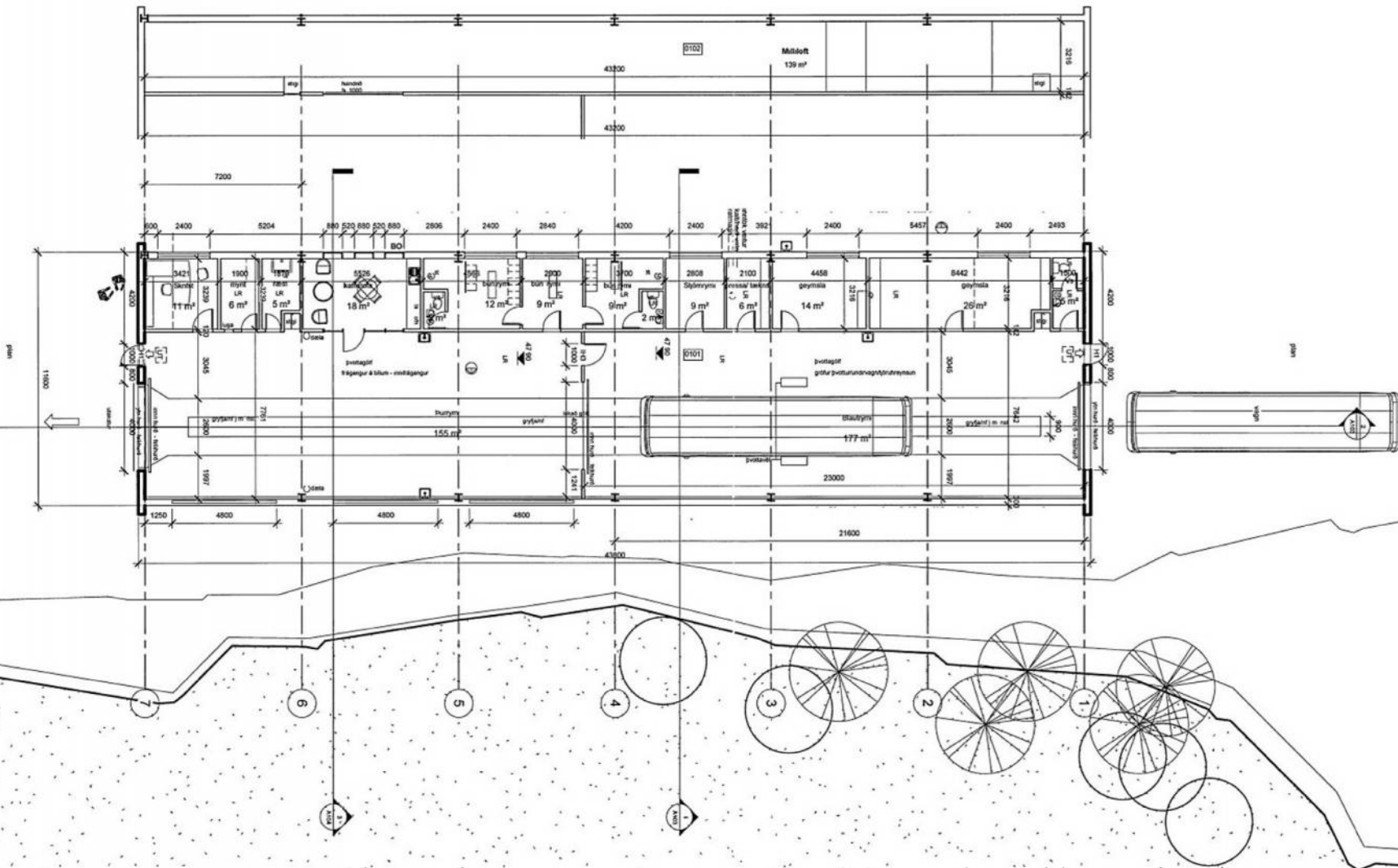
18.5.2015 elov.merikangas@stipun.varehku.fi .

breytling

Frágangur á loftsmarkum verðs: gætur
/ samræði við loftsmarkis aðbyggðar tölur

Askinn ískauttekki
byggingarlitrus

bréf

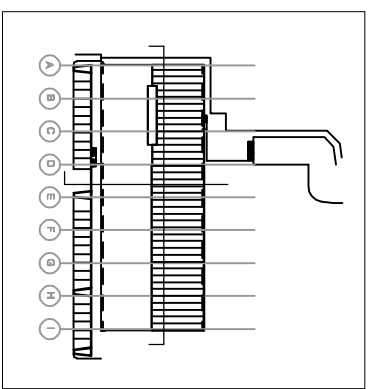
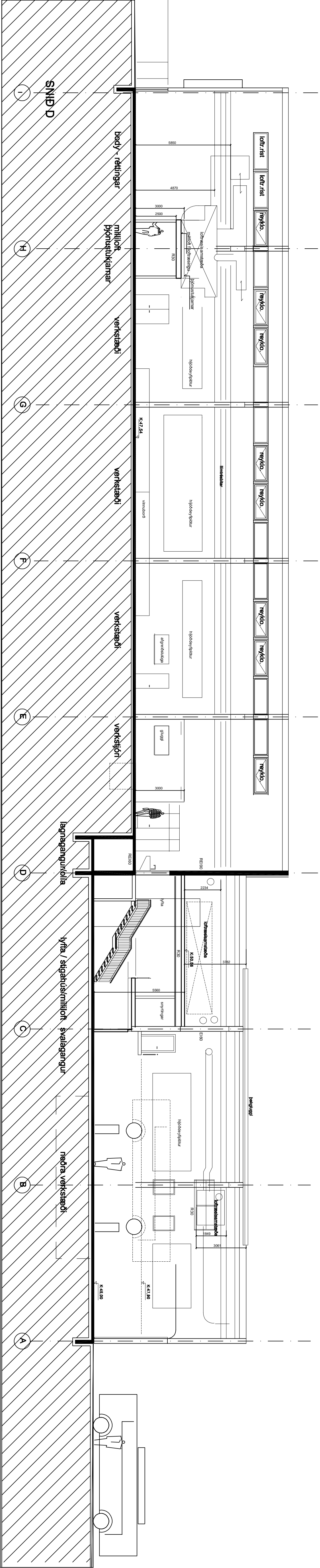
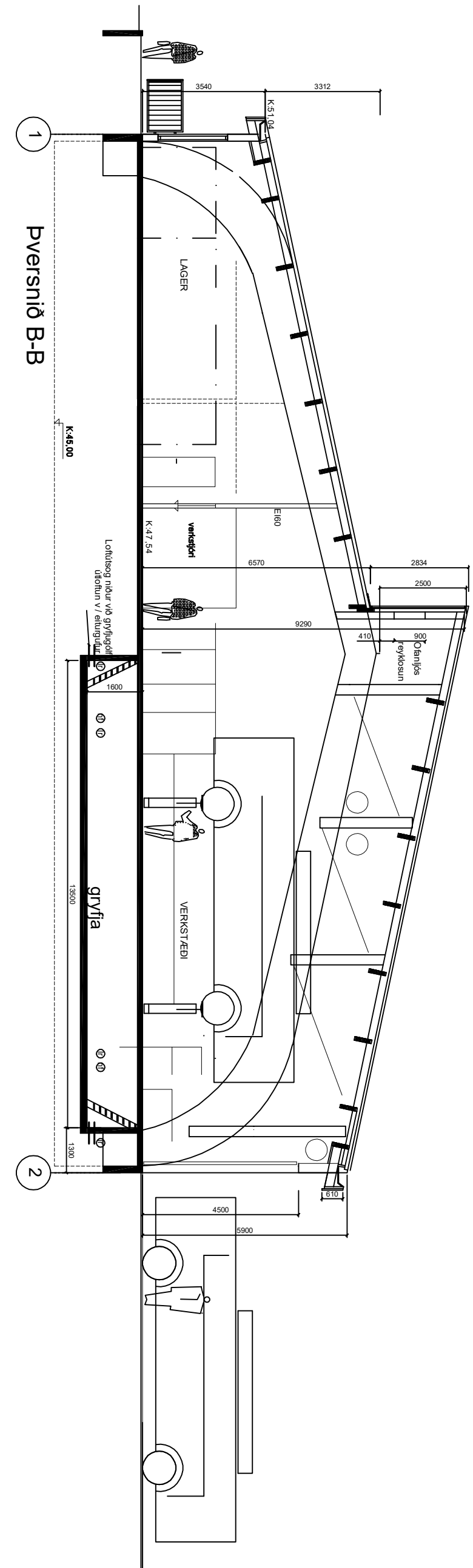
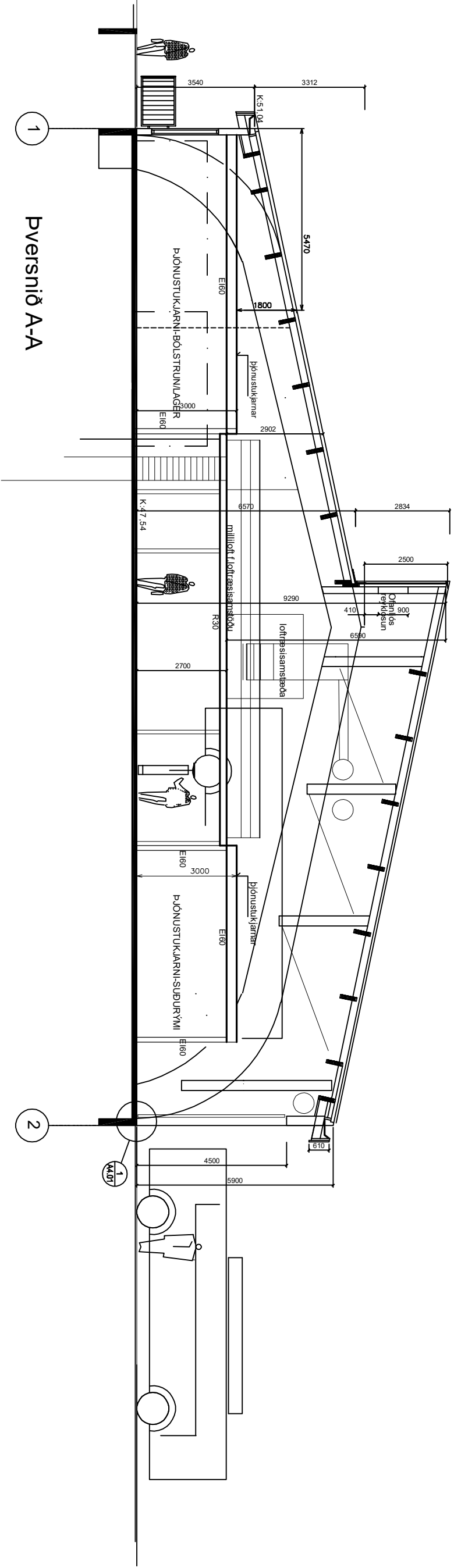


ARKIDEA arkitektar ehf.
ingolfstræti 5 101 Reykjavík
Gísli Samundsson arkitekt Fél.
W: 220030-4909
Ragnheiður Ólafsson arkitekt Fél.
W: 151254-5809
Eggþór Ólafsson arkitekt Fél.
W: 151254-5809

Hesthóls 14
Þvottastöð
Grunnmynd jarðh./millegi

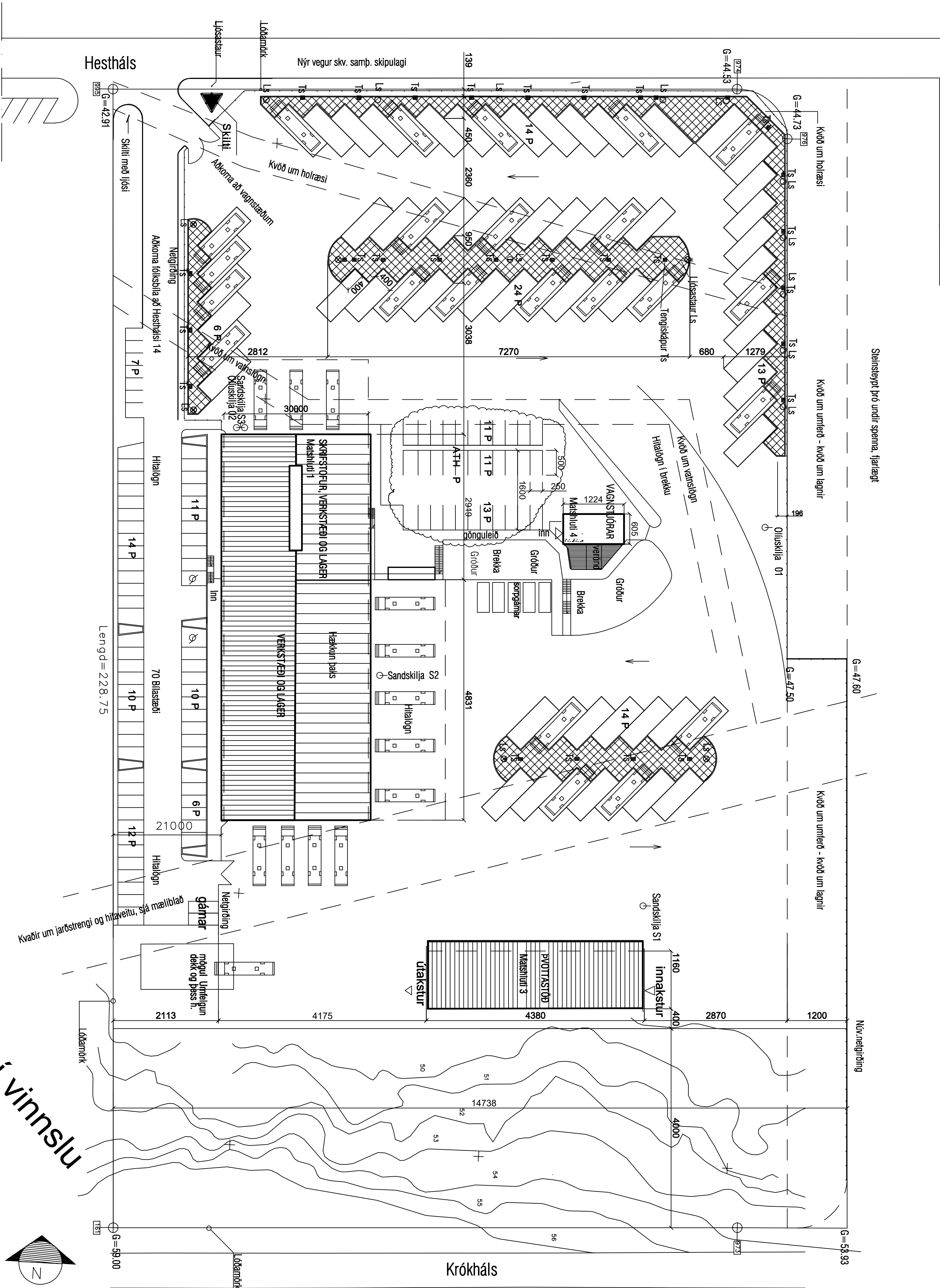
Rydy
HANVAD Arkíva
TEKNIÐ 46
DAGS 1.04.07
MÖV 1.130
VERKNAÐ Project Number
TEKNIÐ A102

MÉT. NR.
35315



ARKIDEA
Ingólfrastígræti 5 101 Reykjavík
t. 502 4100
s. 502 1200
Reynir Ólafsson arkitekt
Egillur Bragason arkitekt
arkitekt
t. 502 4100
s. 502 1200
VERK HESTHALS 14
Langsnið - Þversnið
HÁNNAD RO EB
TEIÐAÐ DMGS 10.02.14
MNV 11.00
VERNRK 1302
TEIÐNRK 1 05

Strætó Bs



Höfnustöðvar Strætó Bs
Skrifstofur, verkstæði, lager og starfsmannastæða.
Matshúsið 1

Byggingin er þegar byggð hús sem byggð var af "Sambandinu" sem lager og byggingavörðveitun.
Stórt flutti Landsnet í bygginguna og stíraði þar m.a við viðhald og uppsættingu á raforkuferli landsnets. Þegar Landsnet flutti í bygginguna vonu gerðar breytingar á henni, m.a reist milli lofti í málinu C og D.

Byggingar/sing: Matshúsið 1
Sökkjar, botnpölur, útlittpöpur og milliveggar í málinu D eru úr járnbentri steinsteypu. Bogsperrur og þakásar eru úr ílmtré.
A þakásum hvíla sperrur þversum á límftré og er einangrað á milli þeirra.
Úlveggir eru ímburgrind sem er einangruð og klædd að utan með "Steri" krossvöðplötum að utan.

Helstu breytingar nú eru m.a.:
Útlamhus: Austur hlú. Austur hluti þaks hækkaður - í llinu D-1.
Alar innaksturdrýr vagnna eru hækkaðar og úllt þess hushúla breýst m.a verða klætt malmklæðningu. Státöppur og svalagangur settur utan á hús. Gluggi í úlvegg fjáragöður þar sem nú er gúlbað á 1.hæð.
Suður hlúð: S-Á hluti gælsins er malmklæddur og komið er fyrir fyrir hurð.
Vestur hlúð: Nýjar hurðir eru settar upp annars vegar á matala og hins vegar á lagar.
Norður hlúð: Þar verða settar 3 innaksturdrýr og gluggi breýst á n-a horni efrí þrædar.
Innanhúss: Helstu breytingar eru nýtt innra fyrirkomulag á 1. og 2. hæð, bæði í skrifstofuhútlum og verkstæðishútlum.
Ný milliott eru sett upp fyrir loftfærðunad tengt stafsenninu. Þau eru á meðra verkstæði.
Yfir stígaðhusi milli efra og neðra verkstæðis og í suðurhluta efra verkstæðis.
Öll gluggaáhus írmi eru loftfærst. Úlsgöskertí tengt þústi vagna er við hvert verkstæðispláss.
Grýfla er loftfærst samkv. reglugerð. Öll inútrúll eru tengd olíuskipli.
Alrar klæðningar innanhúss eru flökkí 1.

Lóð: Vagnstæði eru heilligð og upphlúð og einnig þrækka upp á efríhúla lóðar. Nú þegar eru starfsmannastæði austan- og vestan megin upphlúð. Á vagnstæðum er "spenkerf", þar sem í hvern vagn er teitt loft og rafmagn. Míðisvæðis á lóðinni er komið fyrir aðstöðu fyrir vagnstíðara í færanleigu húsí . Húsið er svo kallað gæmahús sem er sett er saman úr víðurkendnum einingum einangrað og klætt með malmplötum.

BRIÐAVARNIR
Brennvarnir eru samkvæmt brennblömmu Eflu dags. 31-01-2014.

Nokunarskilmálar
Byggingin er öll í nokunarflokki 1. Hamnaks fólksföldi í matali er 30 manns.

Brennivörðunarkerfi

Í allri byggingunni er brennivörðunarkerfi samkvæmt reglum Mannvirkisöfnumur og ÍST EN54. Sjónstöð kerfisins er í aðalandyrt (vesturhlúð).

Handsókkvörðunur

Síðugkerfi verða í byggingunni, staðset þannig að þægt sé að sprenna á þraka stað sem er með 30 metra síðug. Síðugkerfi skulu vera skv. ÍST EN 671-1. Handsókkvirkni verða staðsett nálægt síðugkerfnum og víðar. Handsókkvirkni skulu vera skv. ÍST EN 3. Eldvarnarpípur verður á kafrískofnum og eldhúsi.

Reykblönn

Á verkstæði norðanmegin er auðbrennalegt plást í þak, u.þ.b. 30 m². Í verkstæði í suðurhluta verða reykflúgar í men, a.m.k. 8 m² með motor, sem þægt er að opna með rófa við sjónstöð brennivörðunarkerfis. Þar eru einnig glergluggar í men en u.þ.b. 15 m².

Innlöti kemur um dyr sem stökkvillt opnar eftir þörfum.

ÚT-lyft og neyðarlyfting

Í byggingunni verða ÚT-lyfts og neyðarlyfting skv. ÍST EN 1838 og ÍST EN 50172.

Fjárfesting (escape route tilgöngu) (1) skali vera á göngum, stígum, áttum innanryra, og í anddrym. Stærðinging (open area tilgöngu) (0,5 líts) skali vera á verkstæðum og í matali.

Floataleibtr

Floataleibtr frá verkstæði á efrí hæð eru um floataleibtr beint til eða um stígaðis (aðalhlutryr). Auk þess er floataleibtr beint til frá lagar og þögnunarp beint til frá síðug geymslu.

Frá skrifstofum í norðvesturhluta eru floataleibtr um stígaðis og anddyrt á vesturhlúð auk þögnunarp með tilheyrandi fjallistiga frá öðrum fundarþætti. Floataleibtr frá skrifstofum í norðvesturhluta eru um anddyrt á austurhlúð eða um þögnunarp með tilheyrandi fjallistiga frá endurskrifstofu með brottrofa við dyr. Frá verkstæði á neðri hæð eru floataleibtr um anddyrt við þögnstíðara kanta eða um anddyrt við stígaðis. Floataleibtr frá matali eru um gang að stígaðis eða beint til um floataleibtr.

Hamnaks leyflega lengd floataleibtra að löngun eða í amað þunnaðil er 45 m fyrir nokunarflokk I þegar reiknað er skv. lóðsenninum Mannvirkisöfnumur. Þetta er upphyllt alls staði í byggingunum.

Hundur í floataleiblum séu a.m.k. 90 cm breiddar (m.v. breidd innviðarþak). Allar hundur í floataleibtr skali vera þægt að opna í floataleibtr (innan frá) án lykils eða verkfæra. Frá matali skali hund beint til skali hafa þunnaðil eða samþerilegan neyðvarnarmarkað skv. ÍST EN 1125, en floataleibtr að flötugangj þunnað skv. ÍST EN 179.

Klæðningur

Klæðningur í stígaðis og á flötugangum skulu vera í flokki 1 (B-s-l, 0) skv. ÍST EN 13501-1). Klæðningur eru víða í flokki 2 (C-s-2, 0) skv. ÍST EN 13501-1) en skulu upplengdar í flokki 1 við breytingar og viðhald. Gólfefni á floataleiblum verða í flokki G (Dfl-s) skv. ÍST EN 13501-1).

Úlveggir og þak

Klæðningur innanhúss eru að hluta til með stendnum krossvöðplötum. Við enduryfirju skulu klæðningur vera úr óbrennilegum efnum. Úlveggir og þak eru einangrað með óbrennilegri einangrun og þak er klætt malmplötum.

Brunnholttun

Meginhvannaköfl verða með (REI90) veggjum og EI-C-S60 þurum. Brunnholttun er samkv. tekningunum 9 er álagt með EI60 veggjum, EI-30CS þurum og E-30 eða EW-30 gler eftir aðstæðum. Eftirfarandi breytingar hlata verð gerðar á brennholttun.

Efrí hæð:

Vöðgerð og þötvör veltuðla verður í samna brennholtt og verkstæði.

Neðri hæð:

Flötugangur frá matali verður í samna brennholtt og aðstæða matalið og þögnstærkerfi kvema.

Loftfæriskerfi

Byggingin er loftfærst að hluta með vélræmi loftfærslu. Loftfærslustæði fyrir suðurhluta byggingarmur er á milli lofti í verkstæði í suðurhluta. Loftfærslustæði fyrir norðurhluta er á svölum í verkstæði í norðurhluta. Loftfæriskerfið er ekki eðla sérskið hlutverk í þunna. Þannig skali frá þeim gengið að þau hvorki rýri brennholttun, né stuðli að útfærslu reykja. Brunna- og reykflúgar verða á stílum meginhvannaköfla. Loftfærslustær skali stöðvast og reykflúgar loka við reykflóð frá loftfæriskerfi eða frá brennivörðunarkerfi.

Burðarvirki

Burðarvirki uppfylla alísmum R60, en ílmteschjar í þak a.m.k. R30, en festingar ílmteschja verða úr óvöðu stál. Brennsmáttaköfl REI90 með stensetningum vegg. Brunnsmáttaköfl brennsmáttaköfl stígar er A-R30. Stígar og svölir innanhúss eru með óvöðu stáli. Burðarvirki milli loftið eru R60.

Burðarvirki svala og milli loftis fyrir loftfærslustærður skali vera R30.

Víðihald brennvarma

Samkvæmt lögun þer hlæðingardr ábyrgð á brennvarmnum í hluti sínu og að þer hlúði regluðandi efrítt og viðhald. Nokkun hlæðiss þarf að vera í samræmi við þer löðsennur sem hönnuð gert ráð fyrir. Endurskoða verður hönnuina ef breyting verður á nokkun eða skipulag hlæðiss í framtíðinni. Skýl er að gera þögnussamning við víðurkendna aðila um viðhald og efrítt í og brennivörðunarkerfi. Þögnussamningur skali vera í gildi um víðihald á neyðarlyfting, reykfærslu, brennholttun og handsókkvirkiegun. Efrítt eðla matalfæriskerfi skali vera virkt fyrir Hesthals 14 í samræmi við Reglugerð um eðla efrítt eðla og löðbrennnum með brennvarðunum í atvinnuhæðum.

Breytingar

Breytingar á brennvarðunum skulu hljóta samþykki víðeigandi yfirvalda og umma í samræmi við brennholttun.

Mengunarvarni og staðsetning sand- og olíuskipla

Á lóðinni á að vera stór sandsklipla (S1) fyrir þvottastöð við norðanmegin atvöðvarinnar og minni sandsklipla (S2) fyrir verkstæði í suðurhluta verkstæðisbyggingar og áfyllingarpían suman verkstæðisbyggingar. S2 er í rannan við innaksturhluti. Vahn úr þessum sandskliplum er veitt í samgömlingna olíuskipli (O1) austanverri á lóðinni og þakðri í skólpíðasi. Þá er minni sandsklipla (S3) og olíuskipla (O2) fyrir verkstæði í norðurhluta verkstæðisbyggingar, vestan við innaksturhluti. Sýnaðbrennur á að vera við þvottastöð.

Öll inútrúll innanryra í þvottastöð og verkstæðum, hafa afmæslu til umræðla sand- og olíuskipla ásamt inútrúlli á áfyllingarpían í suðvestur horni lóðar. Inútrúll utanryra, önnur en á áfyllingarpían, eru tengd regnvatnarásun.

2) Stærð sand- og olíuskipla:

S1: 7500 lítrar

S2: 1100 lítrar

S3: 500 lítrar

O1: Sammunklipla, afköst 20 líts

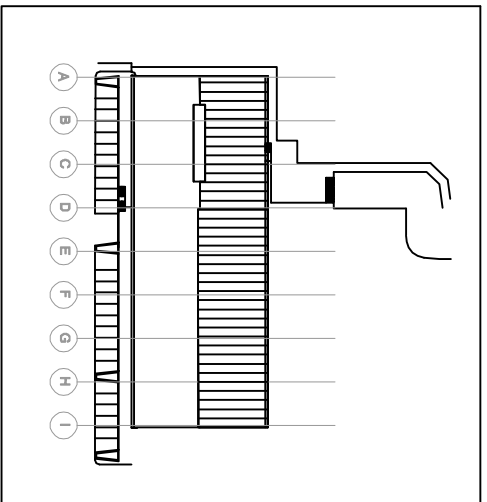
O2: Sammunklipla, afköst 3 líts

3) Staðlar sem sand- og olíuskiplur uppfylla:

IST/EN 858-1 og IST/EN 1825-1

Rekstrarvið Strætó bs. er með vottað umhverfissjóðkerfi samkvæmt ISO 14001 og vottað öryggis-, heilsu og vinnuveðarstjóðkerfi samkvæmt OHSAS 18001.

Vottaninnar ná til allrar starfsemi Rekstrarviðsins á Hesthals 14, þ.m.t. áktursdeildar, verkstæðis og þvottastöðvar.



ARKIDEA arkitektar ehf.
Ingólfstræti 5 101 reykjavík
s: 552 4100

Ragnir Ólafsson	arkitekt FAI
Kl: 157254-5869	
TEKNIÐ	NO, EB
DAGS	11.12.14
MVJ	1.9.00
VERKIN	1302
TEKINN	1.01

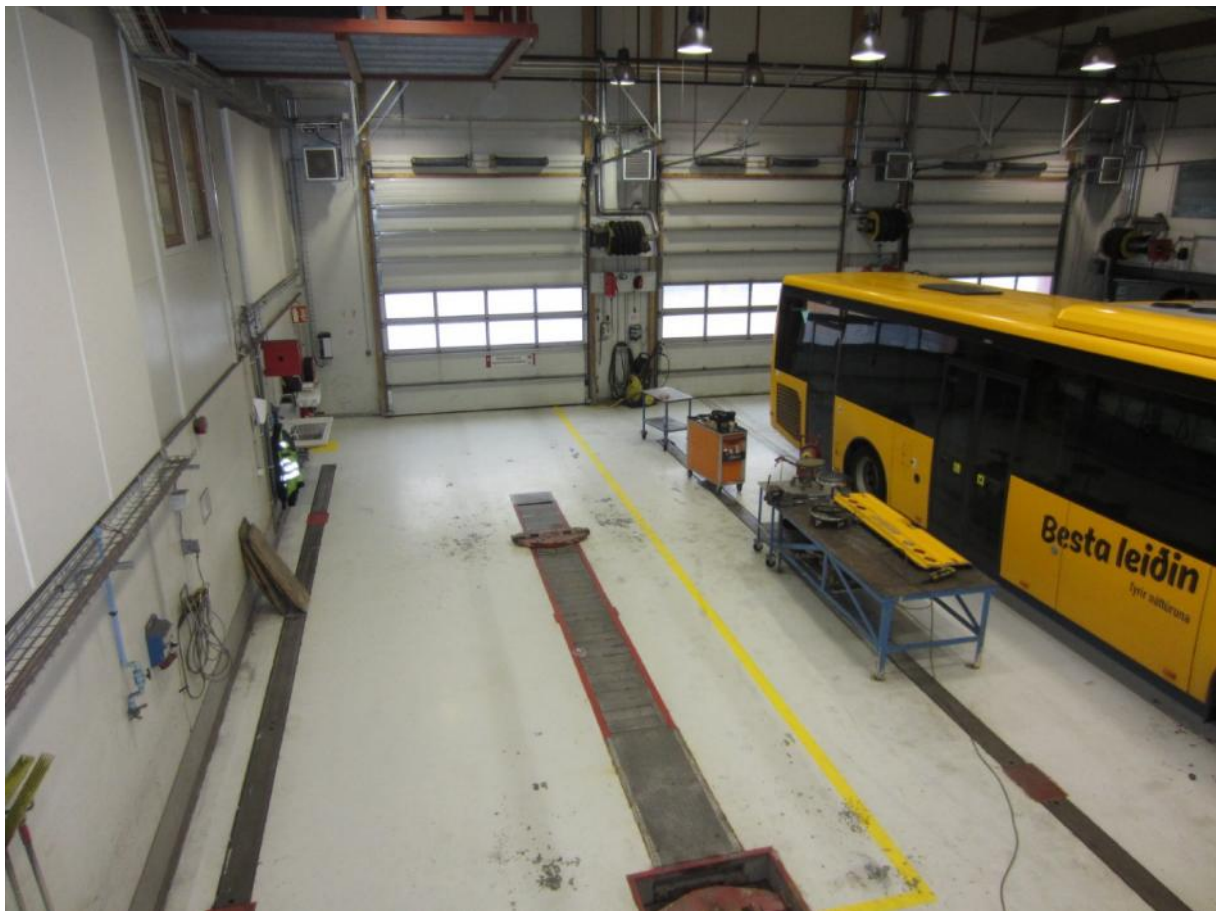
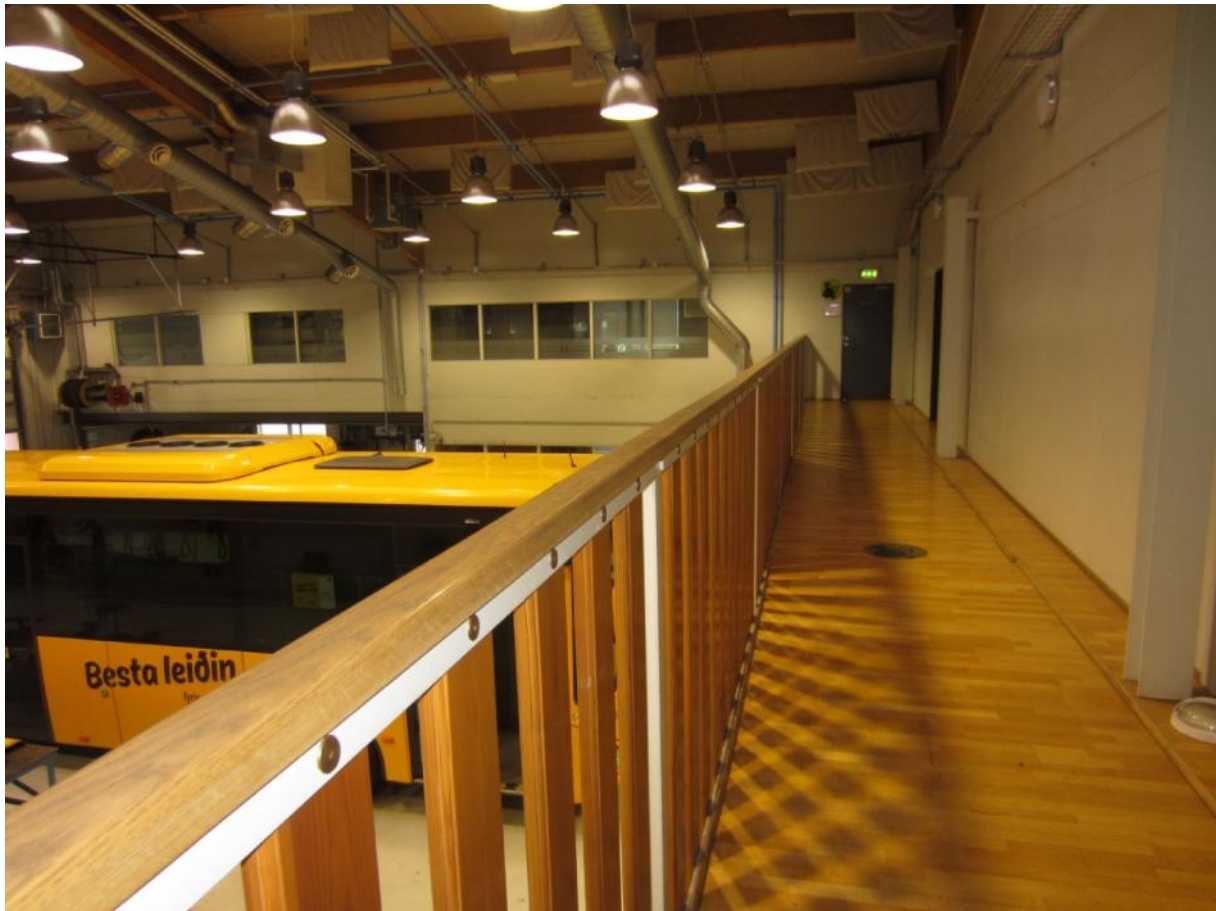
þreyting















































Verðmat

Hestháls 14 110 Reykjavík



Undirritaðir hafa að beiðni Óla Jóns Hertervig, deildarstjóra eignaumsýslu Reykjavíkurborgar, verðmetið leiguverð á Hesthálsi nr. 14 í Reykjavík. Eignirnar voru skoðaðar 6. september 2017. Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands er hið metna 3.665,8 fm að heildarflatarmáli. Húsin standa á 25.765 fm eignarlóð. Brunabótamat eignanna er kr. 805.400.000,-. Fasteignamat er kr. 502.650.000,-. Fastanúmer er 204-4203 og matshluti 01.01.01 og 03.01.01. Skráður eigandi er Eignasjóður Reykjavíkurborgar kt. 621102-2220. Hið metna er annars vegar timburhús byggt árið



1987 og hinsvegar stálgrindarhús byggt árið 2008. Undirritaðir hafa verið beðnir um að meta leiguverð á, í heild sinni, 3.012,7 fm iðnaðar og skrifstofuhúsnæði, matshluti 01.01.01 og 653,1 fm þvottastöð, matshluti 03.01.01 sem stendur á 25.765 fm lóð sem leigutaki hefur einnig til umráða. Í dag eru höfuðstöðvar strætó í húsnæðunum og nýtt undir skrifstofur, verkstæði, lager og starfsmannaaðstöða.

Aðalbygging, skráð 3.012,7 fm



Húsnæðið var upphaflega byggt sem lager og byggingavöruverslun. Húsnæðið er á steiptum sökkli með steipta botnplötu og veggir að hluta. Þak er úr límtré, einangrað klætt bárujárni. Útveggir eru timburgrind sem er einangruð og klædd að utan. Á **jarðhæð** er matsalur starfsmanna ásamt eldhúsi, búningsherbergi starfsmanna ásamt sturtu og salernum, ræstikompa og inntöksrými. Síðan eru tvö verkstæði fyrir langferðabíla og stærri bíla. Í norðurhluta hússins er um 400 fm verkstæði með þrjár innkeyrsludyr með

rafdrifinni hurðaropnun á norður gaffi. Gólf eru lökkuð, hátt til lofts og góð lýsing. Að auki er vélaverkstæði, geymsla, kaffistofa fyrir starfsmenn ásamt búningsherbergi með sturtu og salernum. Í suðurhluta hússins er um 900 fm verkstæði með fimm innkeyrsludyr með rafdrifinni hurðaropnun á austur hlið hússins. Gólf eru lökkuð, hátt til lofts og góð lýsing. Einnig er lagerrými, bólstrunarherbergi, sprautuklefi og verkstjórakompa sem og gryfja á verkstæðinu. Lyfta er í húsinu. Á **2. hæð** eru parkatlagðar skrifstofur, snyrtingar, fundarherbergi og opið vinnurými.

Þvottastöð, skráð 653,1 fm

Húsnæðið var byggt árið 2008. Um er að ræða fullkomna þvottastöð fyrir langferðabíla. Á austur og vestur gafli eru stórar innkeyrsludyr með rafdrifinni hurðaropnum og keyra bílar í gegnum húsnæðið. Að auki eru starfsmannarými, kaffistofa, snyrtingar og geymslur og tæknirými. Um er að ræða stálgrindarhús á steiptum sökkli og plötu. Veggir og þak er klætt stálsamlökueiningum.



Lóð, skráð 25.765 fm

Um er að ræða sérstaklega stóra malbikaða lóð með fjölda bílastæða, bæði fyrir minni og stærri gerð bíla. Planið er hitað upp að hluta. Aðkoma er góð frá Hesthálsi. Húsnæðið er sjáanlegt frá Vesturlandsvegi.

Forsendur

Matið byggist á framangreindum upplýsingum, vettvangsskoðun matsmanna, fyrirliggjandi og sambærilegum leigusamningum og þekkingu matsmanna á markaðsverði sambærilegra bygginga.

Matsmenn eru að meta leiguverð miðað við markaðsaðstæður í dag og er tekið tillit til ástands og stærðar húsnæða ásamt stærð lóðar.

Matsmenn byggja niðurstöður sínar á reynslu sinni og þekkingu á fasteignamarkaði og er þá miðað við sambærilegar eignir og réttindi og hér um ræðir.



Frávik á verðmati þessu geta verið 8% til 12% til hækkunar eða lækkunar.

Framangreind matsgerð er unnin eftir bestu samvisku og þekkingu og lýsa matsmenn því yfir að þeir séu ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerðin varðar.

Áætlað leiguverð fyrir hvern mánuð kr. 9.700.000.- skrifað krónur níu milljónir og sjö hundruð þúsund 00/100.

Reykjavík 13. september 2017

Guðlaugur Ingi Guðlaugsson
löggitur fasteignasali

Gunnar J Gunnarsson
löggitur fasteignasali