



Borgarráð

Reykjavík, 19. febrúar 2026
FAS25060027

Hallgerðargata 11A, íbúð 114, sala íbúðar til Félagsbústaða

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að selja íbúð nr. 114 við Hallgerðargötu 11A til Félagsbústaða hf., kt. 510497-2799, fyrir krónur **30.290.720,-**.

Greinargerð:

Borgarráð samþykkti þann 18. ágúst 2019 að kaupa 19 íbúðir og 1 leikskóla í tengslum við útboð nr. 14071 á sölu byggingarréttar við Hallgerðargötu við Kirkjusand í Reykjavík af Hallgerðargötu ehf. Borgarráð samþykkti í mars 2023 að selja 10 íbúðir til Félagsbústaða hf.

Eftir stóðu níu íbúðir. Átta íbúðir voru seldar á almennum markaði en ákveðið auglýsa íbúð 114 til leigu fyrir dagforeldra sbr. FAS24010039. Íbúðinni var skilað í júní sl. samhliða því að dagforeldrarnir sögðu upp samningi við Reykjavíkurborg. Í framhaldinu var ákveðið að setja íbúðina í almennt söluferli.

Nú er talið fullreynt að selja íbúðina á almennum markaði og er því er óskað eftir að selja íbúðina til Félagsbústaða og er söluverð fundið samkvæmt ákvæðum fyrrgreinds útboðs sem er fast verð uppreiknað miðað við vísitöluhækkun sem er krónur **30.290.720,-**.

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt: Drög að kaupsamningi

KAUPSAMNINGUR OG AFSAL

Kaupandi: Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, Þönglabakka 4, 109 Reykjavík. Hlutfall keypt 100%

Seljandi: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík. Hlutfall selt 100%.

1. Lýsing eignar:

Hallgerðargata 11A, 105 Reykjavík, íbúð merkt **01 0114**, fastanúmer **F2517497**, ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Birt stærð 55,4 m².

Fasteignamat ársins 2026: 62.600.000 kr.
Brunabótamat: 41.100.000 kr.
Húsmat: 42.930.000 kr.
Lóðarmat: 6.830.000 kr.
Tryggingafélag seljanda: SA
Tryggingafélag kaupanda: SA
Dags. matsvottorðs: 6. janúar 2026
Dags. veðbandayfirlits: 6. janúar 2026
Kvaðir og önnur eignarbönd: Eignarheimild seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri **441-C-016343/2023**,
Lóðarleigusamning sjá skjal með þinglýsingarnúmeri **441-C-000783/2020**
Eignaskiptayfirlýsing, sjá skjal með þinglýsingarnúmeri **441-A-008213/2022**

Afhendingardagur eignar: Afhendingardagur er við undirritun kaupsamnings.

Reykjavíkurborg keypti eignina af Hallgerðargötu ehf. skv. kaupsamningi sem undirritaður var þann 7. febrúar 2023, skjal með þinglýsingarnúmeri 441-E-002434/2023. Hefur kaupandi kynnt sér kaupsamninginn og skilmála hans og samþykkir að yfirtaka réttindi og skyldur sem flytjast yfir til kaupanda.

2. Kaupverð, greiðslutilhögun og greiðslustaður

Kaupverð í tölustöfum: Kr. 30.290.720,-	Kaupverð í bókstöfum: Þrjátíumilljónirtvöhundruðogníutíuþúsundsjöhundruðogttugu 00/100
---	--

1. Greitt með millifærslu peninga við kaupsamning **30.290.720,-**

Greiðslustaður kaupsamningsgreiðslna:

Rnr.: 0334-26-54780

Kt.: 570480-0149

3. Almennt

Um samning þennan gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.

Kaupandi hirðir arð eignarinnar frá afhendingardegi og greiðir jafnframt af henni skatta og skyldur frá sama tíma.

Kaupandi er jafnframt eigandi að tveimur öðrum íbúðum í húsinu. Húsfélagsyfirlýsing liggur ekki fyrir og gerir kaupandi ekki athugasemd við það.

Kaupandi ber ábyrgð á að láta lesa af mælum og senda til viðkomandi veitna strax við afhendingu.

Komi upp ágreiningur milli aðila skulu þeir þegar leita leiða til að leysa ágreiningsefnið áður en til koma vanefndir á öðrum greinum þessa samnings eða riftunar á honum.

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

Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.

Kaupandi greiðir þinglýsingar – og stimpilgjöld af samningi þessum. Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má.

Kostnaður kaupanda af kaupunum:

1. Stimpilgjöld af kaupsamningi er 1,6% af heildarfasteignamati.
2. Þinglýsingargjald af kaupsamningi, afsali og öðrum skjölum er kr. 3800,- af hverju skjali.

Samkvæmt framansögðu lýsir seljandi kaupanda réttan og löglegan eiganda framangreindrar eignar.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu. Jafnframt lýsa þeir því hér með yfir að undirritanir af þeirra eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, ____ / _____ 2026

F.h. Félagsbústaða hf.

Undirskrift kaupanda:

Nafn: _____

F.h. Reykjavíkurborgar skv. samþykki borgarráðs þann _____

Undirskrift seljanda:

Nafn: _____

Vottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

DRÖG



Viðtakandi: Borgarráð

Sendandi: Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 24 mars 2026

Málsnúmer: FAS25060027

Félagsleg blöndun í húsfélaginu við Hallgerðargötu 1, 1A, 11 og 11A-B

Á fundi borgarráðs þann 26. febrúar 2026 var óskað eftir upplýsingum um félagsleg blöndun í húsfélaginu við Hallgerðargötu 1, 1A, 11 og 11A-B.

Húsfélagið saman stendur af 81 íbúð. Í Hallgerðargötu 1 eru 28 íbúðir, í Hallgerðargötu 1A er 22 íbúðir, í Hallgerðargötu 11 eru 12 íbúðir og í Hallgerðargötu 11A eru 19 íbúðir. Loks er Hallgerðargata 11B ungubarnaleikskóli í eigu Reykjavíkurborgar.

Samkvæmt yfirlitinu eru í þessu húsfélagi 10 íbúðir í eigu Félagsbústaða, 14 íbúðir í eigu Brynja leigufélags og ein íbúð í eigu Reykjavíkurborgar. Íbúðin í eigu Reykjavíkurborgar hefur verið leigð út fyrir starfsemi dagforeldra. Af þeim 10 íbúðum sem Félagsbústaðir eiga eru 3 almennar leiguíbúðir hinar 7 eru reknar sem íbúðakjarni fyrir fatlað fólk með 6 íbúðum með búsetu og einni starfsmannaíbúð. Brynja leigufélag er sjálfseignarstofnun sem leitast við að leigja gegn eins hóflegu gjaldi og kostur er og má ekki leigja húsnæðið öðrum en öryrkjum og stofnunum sem veita öryrkjum þjónustu. Því eru alls 10 íbúðir sem teljast félagslegar og 14 íbúðir sem teljast í eigu óhagnaðardrífins leigufélags.

Þar sem alls eru 81 íbúð í húsfélaginu eru 12% íbúða í húsfélaginu félagslegar íbúðir. Til samanburðar þá er hlutfall félagslegra íbúða 2% í Teigahverfinu og 1.4% í Lækjahverfinu og almennar félagslegar íbúðir eru rúmlega 5% af Laugardalnum öllum. Ef litið er til félagslegra íbúða og íbúða í eigu óhagnaðardrífina leigufélaga í húsfélaginu þá er hlutfallið tæplega 30%. Í meginmarkmiðum húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar 2025-2034 stendur að hlutfall hagkvæmra og félagslegra íbúða skal nema um 35% af heildaruppbyggingu. Einnig stendur þar að hlutfall íbúða sem byggðar eru á félagslegum grunni árið 2025 í Laugardalnum sé rúmlega 17%.

Virðingarfyllst,
Sindri Freyr Ásgeirsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara