



Til bæjarráðs

Kópavogi, 2. maí 2022
2110361/304.03 JVK

Efni: Minnisblað vegna beiðni Sunnuhlíðar um að fá að endurkaupa íbúðir að Kópavogsbraut 1B sem Kópavogsbær keypti af samtökunum árið 2010, 2015 og 2016.

Sunnuhlíðarsamtökin hafa frá árinu 1987 byggt og rekið íbúðir fyrir 60 ára og eldri. Íbúðir samtakana eru við Kópavogsbraut 1A, Kópavogsbraut 1B og Fannborg 8, samtals 109 íbúðir.

Kópavogsbraut 1A og 1B eru hvorttveggja fimm hæða hús með 40 íbúðum. Innangengt er í þjónustukjarna Sunnuhlíðar þar sem boðið er upp á ýmsa þjónstu og hádegisverð á vægu verði. Húsið er staðsett á góðum stað þar sem stutt er í sundlaug Kópavogs, miðbæ, heilsugæslu, bókasafn, banka o.s.frv.

Íbúðir húsins eru allar í eigu Sunnuhlíðarsamtakana að undanskildum sex íbúðum Kópavogsbæjar. Aðrar íbúðir eru fjármagnaðar með þeim hætti að íbúarnir tryggja sér íbúðarrétt með því að greiða andvirði íbúðarinnar, en kaupa ekki sjálfa íbúðina á hefðbundinn máta. Vætanlegir íbúar gera íbúðarréttarsamning við Sunnuhlíð sem gildir til æviloka íbúa eða skemur ef íbúi óskar. Samningurinn, sem er mjög ítarlegur, kemur í stað afsals. Þegar samningi er sagt upp er andvirði íbúðarréttargjalds endurgreitt til íbúðarréttarhafa eða aðstandenda þeirra samkvæmt nánari ákvæðum í samningi. Húsnæðisnefnd Kópavogs er handhafi fjöður íbúðarréttarsamninga.

Íbúar sem greitt hafa fyrir búseturétt greiða enga húsaleigu, en leggja mánaðarlega fram fé í hússjóð til sameiginlegs reksturs og viðhalds sem Sunnuhlíð sér um. Í hússjóðnum eru m.a. innifaldir eftirtaldir kostnaðarliðir samkvæmt upplýsingum á heimasíðu samtakana (www.vigd.sarholt.is):

Allt viðhald á samnýtanlegu húsnæði húseignarinnar, utan húss sem innan.

- Viðhald lóðar (Kópavogsbraut 1A og 1B):
- Varsla allan sólarhringinn. Svörun flyst yfir til Securitas eftir lokun skrifstofu og á frídögum. Securitas sér um fjarvöktun allan sólarhringinn
- Ræsting samnýtanlegs rýmis: gangar, stigar og anddyri
- Snjómokstur
- Allur rafmagnskostnaður af sam-nýtanlegu rými, utan húss sem innan
- Allur hitakostnaður hússins
- Fasteignargjöld



Hér fyrir neðan má finna nánari upplýsingar um íbúðirnar sem Kópavogsbær keypti að beiðni samtakana. Þær eru sex talsins og eru allar að Kópavogsbraut 13. Neðst í skjalinu eru svo yfirlitsmyndir af skipulagi svæðisins ásamt töflu sem sýnir helstu tölur á bakvið uppreiknað kaupverð íbúðanna.

Íbúð: 102

Fasteignanúmer: 206-3423

Birt stærð: 61,0 m²

Kaupverð : 17.500.000 kr.

Dags.: 18.7.2010

Uppreiknað verð m.v. vísitölu neysluverðs: 24.810.430

Fasteignamat (dags. 18.3.2022) skv. fasteignaskrá Þjóðskrá: 36.650 000 kr.

Leiguverð per mán: 127.464 kr.

Íbúð: 103

Fasteignanúmer: 206-3424

Birt stærð: 61,0 m²

Kaupverð: 17.500.000 kr.

Dags.: 18.7.2010

Uppreiknað verð m.v. vísitölu neysluverðs: 24.810.430 kr.

Fasteignamat (dags. 18.3.2022) skv. fasteignaskrá Þjóðskrá: 36.650.000 kr.

Leiguverð per mán: 127.464 kr.

Íbúð: 104

Fasteignanúmer: 206-3425

Birt stærð: 70,9 m²

Kaupverð: 20.800.000 kr.

Dags.: 9.11.2010

Uppreiknað verð m.v. vísitölu neysluverðs: 29.708.549 kr.

Fasteignamat (dags. 18.3.2022) skv. fasteignaskrá Þjóðskrá: 40.250.000 kr.

Leiguverð per mán: 140.137 kr.

Íbúð: 202

Fasteignanúmer: 206-3431

Birt stærð : 61,0 m²

Kaupverð: 17.900.000

Dags.: 9.11.2010

Uppreiknað verð m.v. vísitölu neysluverðs: 23.621.437

Fasteignamat (dags. 18.3.2022) skv. fasteignaskrá Þjóðskrá: 37.250.000 kr.

Leiguverð per mán: 127.464 kr.

Íbúð: 305

Fasteignanúmer: 206-3442

Birt stærð : 48,7 m²

Kaupverð: 19.000.000 kr.



Dags.: 22.3.2015

Uppreiknað verð m.v. vísitölu neysluverðs: 23.467.923 kr.

Fasteignamat (dags. 18.3.2022) skv. fasteignaskrá Þjóðskrá: 32.700.000 kr.

Leiguverð per mán: 112.127 kr.

Íbúð: 105

Fasteignanúmer: 206-3426

Birt stærð: 48,4 m²

Kaupverð: 20.000.000 kr.

Dags.: 30.12.2016

Uppreiknað verð m.v. vísitölu neysluverðs: 23.621.437 kr.

Fasteignamat (dags. 18.3.2022) skv. fasteignaskrá Þjóðskrá: 31.850.000 kr.

Leiguverð per mán: 111.749 kr.

Hússjóður

Hússjóður sem greiddur er mánaðarlega til Sunnuhlíðar var í mars þessa árs frá 45.059 kr. til 58.919 kr. fyrir hverja íbúð sem Húsnæðisnefnd hefur afnot af hvort sem það er vegna búseturéttar eða beinnar eignarheimildar

Búseturéttur:

Til viðbótar þeim sex íbúðum sem Húsnæðisnefnd Kópavogs er þinglýstur eigandi að er til staðar búseturéttur í fjórum íbúðum að Kópavogsbraut 1A. Þeim hefur verið úthlutað í samræmi við reglur um úthlutun félagslegra leiguíbúða og leigjendur greiða húsaleigu til Kópavogsbæjar. Kópavogsbær greiðir hússjóð til samtakana. Um er að ræða sömu upphæð og greidd er vegna eignaríbúðanna.

Íbúð	Stærð	leiguverð
02-106	61,0	127.464 kr.
02-104	49,2	112.127 kr.
02-303	61,0	127.464 kr.
02-204	49,2	112.127 kr.

Tillaga Sunnuhlíðarsamtakanna að útreikningi kaupsverðs má sjá hér að neðan. Í reiknireglu þeirra er tekið mið af hækkun skv. brunabótamati, byggingarvísitölu og fasteignamati. Eins og þar má sjá er það tillaga þeirra að endurkaupverð íbúðanna sex verði samtals kr. 183.901.973



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Íbúðir í eigu Kópavogsbæjar

	Íbúð nr.	Fast nr.	Stærð fm.	Dags. Sölu	Upphaflegt verð	Hækkun skv. neysluvísitölu	Fasteignamat 2022	Endurkaups verð
K1b	212	206-3423	61	19.7.2010	17.500.000	24.810.430	36.650.000	30.940.886
K1b	213	206-3424	61	19.7.2010	17.500.000	24.810.430	36.650.000	30.940.886
K1b	214	206-3425	70,9	9.12.2010	20.800.000	29.708.549	40.250.000	35.989.396
K1b	215	206-3426	48,4	30.12.2016	20.000.000	23.621.437	31.850.000	27.328.256
K1b	222	206-3431	61	9.12.2010	17.900.000	23.621.437	37.250.000	31.684.652
K1b	235	206-3442	48,4	30.6.2015	19.000.000	23.467.923	32.700.000	27.017.897
Kópavogsbraut 1b						150.040.236	215.350.000	183.901.973

Virðingarfyllst,

Ása A. Kristjánsdóttir
Bæjarlögmaður

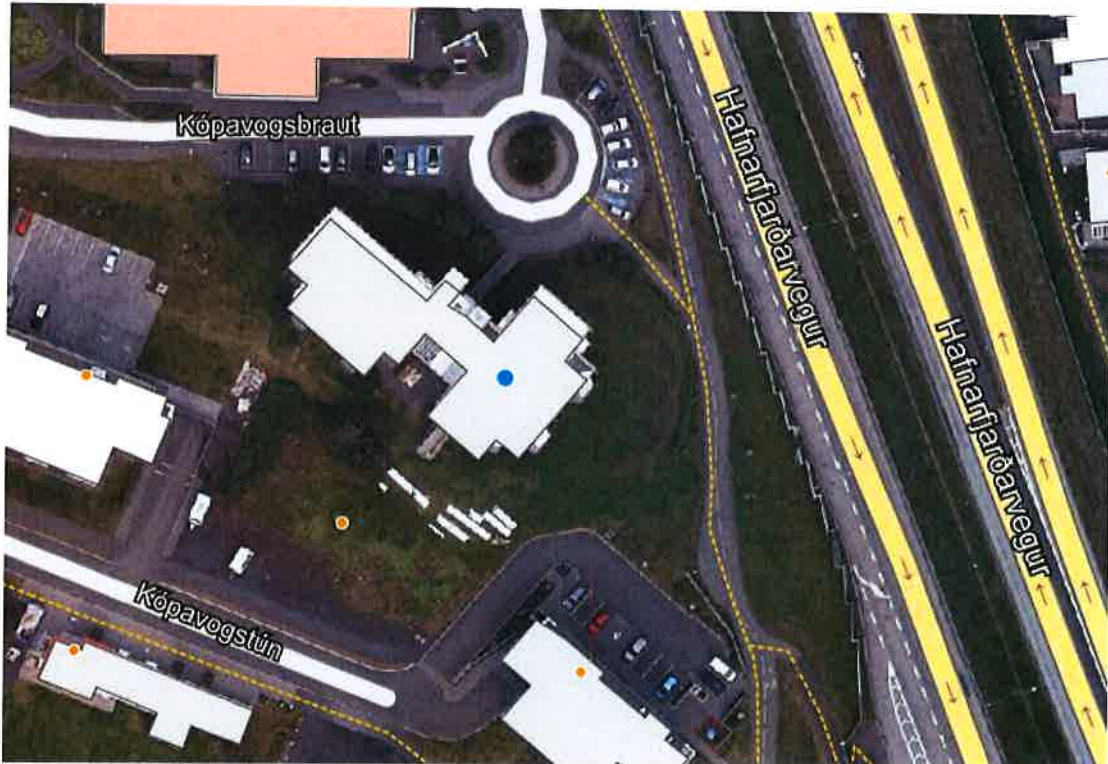
Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08.2026



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Yfirlitsmyndir og skipulag



Á svæðinu, sem er appelsínugult, er landnotkunarflokkur skilgreindur sem samfélagsþjónusta skv. aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08.2026