

Kópavogsbær
Ásthildur Helgadóttir, sviðsstjóri Umhverfissviðs
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 24.1.2022

Varðar: Aðkoma Kópavogsbæjar að húsnæðismálum HSSK.

Meðfylgjandi er greining á valkostum á nýju húsnæði fyrir Hjálparsveit skáta í Kópavogi (HSSK) í stað núverandi húsnæðis að Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2 í Kópavogi.

Með kveðju



Björn Arnar Magnússon



Lynghóls 4
110 Reykjavík, Iceland
+354 412 6000

Jóhannes Benediktsson

1. Niðurstaða - samantekt á helstu forsendum

Það er mat Eflu að kaup á húsnæðinu Turnahvarf 2, Kópavogi er sé hagkvæmari kostur til að leysa húsnæðismál Hjálparsveita skáta í Kópavogi en bygging Tónahvarfs 8. Stofnverð Kópavogs er 811.640.000,- vegna kaupanna á Turnahvarfi 2.

Má ætla að miðað við fyrirliggjandi skipulagstillögur geti tekjur Kópavogs vegna sölu byggingaréttar á Bryggjuvör 2 og Bakkavör 4 geti numið allt að 500,0 m.kr., verður þó að setja þann fyrirvara á að skipulagsferlið er á byrjunarstigi og getur tekið breytingum. Þá má gera ráð fyrir að árlegar útsvarstekjur væntanlega íbúa geti numið um 100,0 m.kr. á ári.

Erfitt er að áætla hvenær tekjur af ávinningi að breyttu deiliskipulagi fer að myndast í tekjum bæjarsins þar sem óvissa er með lengd ferlis og hvenær framkvæmdir hefjast á reitnum. Gera má ráð fyrir að útsvarstekjur fara skila sé 3-4 árum eftir að breytt deiliskipulag hefur verið samþykkt.

Það er ljóst að ef bið verður á sölu byggingaréttar mun sveitarfélagið þurfa fjármagna kaup með hluta eða öllu leyti með lánum.

2. Samanburður valkosta.

	V1-Tónahvarf 8	V2-Turnahvarf 2
Kaupverð		790.000.000
Stimpilgjald (1,6%) v/ kaupa		12.640.000
Stofnverð á Tónahvarfi 8 (Lóð / byggingarkostnaður)	835.179.128	
Kópavogur - Framkvæmdaefirlit / kostnaðaruppgjör	9.000.000	9.000.000
Stofnverð fyrir Kópavog	844.179.128	811.640.000

Bátaskýli fyrir bát Hjálparsveitar

Við skoðun á valkostum fyrir bátaskýli er niðurstaða að heppilegast er að bíða eftir að húsnæði við Bakkabraut 5-7 komi í sölu. Einnig kemur til greina að skoða húsnæði í Bakkabraut 6 og 8.

Áætluð sala á byggingarrétt

Efla áætla að heildatekjur af sölu byggingaréttar (öll gjöld) vegna lóðanna Bryggjuvarar 2 og Bakkavara 2 getur verið á bilinu 494,0-554,0 m.kr.

Annar ávinningur með breyttu skipulagi á lóðunum Bakkabraut 4 og Bryggjuvarar 2

Áætluð hærri fasteignagjöld sem nemur 0,6-1,7 m.kr. á ári.

Áætlaðar auknar útsvarstekjur sem nemur 83-121 m.kr. á ári.

3. Lykill fyrir Lykil

Það er ljóst að Hjálparsveit skáta í Kópavogi (HSSK) er að fá umtalsvert meiri gæði í nýju húsnæði en því sem þeir hafa til umráða í dag ef önnur hvor lausnin verður fyrir valinu. Það felst í nýju húsnæði í stað allt að 60-70 ára gömlu, betri gæðum, betri staðsetningu og stærra húsnæði í fermetrum.

Ef skoðað er hugsanlegt söluandvirði byggingaréttar á lóðunum Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2 sem gæti orðið allt að 510,0 m.kr. samsvarar það um 63% af kaupverði Turnahvarfs 2.

4. Núverandi staðsetning Hjálparsveitar skáta í Kópavogi (HSSK)

Núverandi húsnæði Hjálparsveitar skáta í Kópavogi (HSSK) er til húsa að Bryggjuvör 2 og Bakkavör 4. Umrædd hús eru byggð 1950 og er komið veruleg þörf fyrir viðhald og endurbætur. Útisivæði er mjög takmarkað. Samkvæmt skipulagi sem er í auglýsing eiga þessi hús að víkja fyrir 5 hæða fjölbýlishúsum og nýrri Borgarlínu.



Bryggjuvör 2

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2023
F2061136	01 0101	Sérhæfð bygging	1950	691,6 m ²	137.750.000	24.150.000	94.400.000	

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L114512	Iðnaðar og athafnaló	454,0 m ²	1000-1-15000020

Bakkabraut 4

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2023
F2061135	01 0101	Fiskverkun	1950	602,4 m ²	123.950.000	21.050.000	139.950.000	
F2267082	01 0102	Dæluhús	1950	20,9 m ²	4.920.000	730.000	3.890.000	
F2267083	01 0103	Iðnaður	1950	130,3 m ²	28.700.000	4.550.000	28.800.000	

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L114511	Iðnaðar og athafnaló	1289,0 m ²	1000-1-05400040

Stærð Bryggjuvarar 2 og Bakkabraut 4: 1.445,2 m²

Stærð lóðar 1.743 m²

5. Verðmat byggingaréttar – Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2

Samkvæmt skipulagi sem er í vinnslu hjá Kópavogsbæ er hægt að gera ráð fyrir 30-38 íbúðum – birtir fermetrar u.þ.b. 3.000 m² á því svæði sem húsnæði Hjalpasveitarinnar er í dag. Haft var samband við Miklaborg fasteignasölu - Óskar Rúnar Harðarson, löggildan fasteignasala sem hefur verið að selja byggingarrétti til verktaka og fengið gróft verðmat. Að hans mati má geraráð fyrir að sala á byggingarétti á þessum stað sé á bilinu 150-170 þús. kr. á birtan m² með öllum gjöldum. Niðurstaðan er að verðmæti réttarins sé í kringum 450-510 m.kr.

Gera má ráð fyrir að verðmæti byggingarréttar Bakkabrautar 4 og Bryggjuvarar 2 sé á bilinu 450,0-510,0 m.kr. Það skal tekið fram að hér er lagt mat á tillögu sem er á byrjunarstigi og hefur ekki verið samþykkt af Bæjarstjórn Kópavogs. Getur tillagan tekið breytingum í skipulagsferlinu sem hefur þá áhrif á framangreind verðmat byggingarréttarins.

6. Ávinningur með breyttu deiliskipulagi á ársgrundvelli

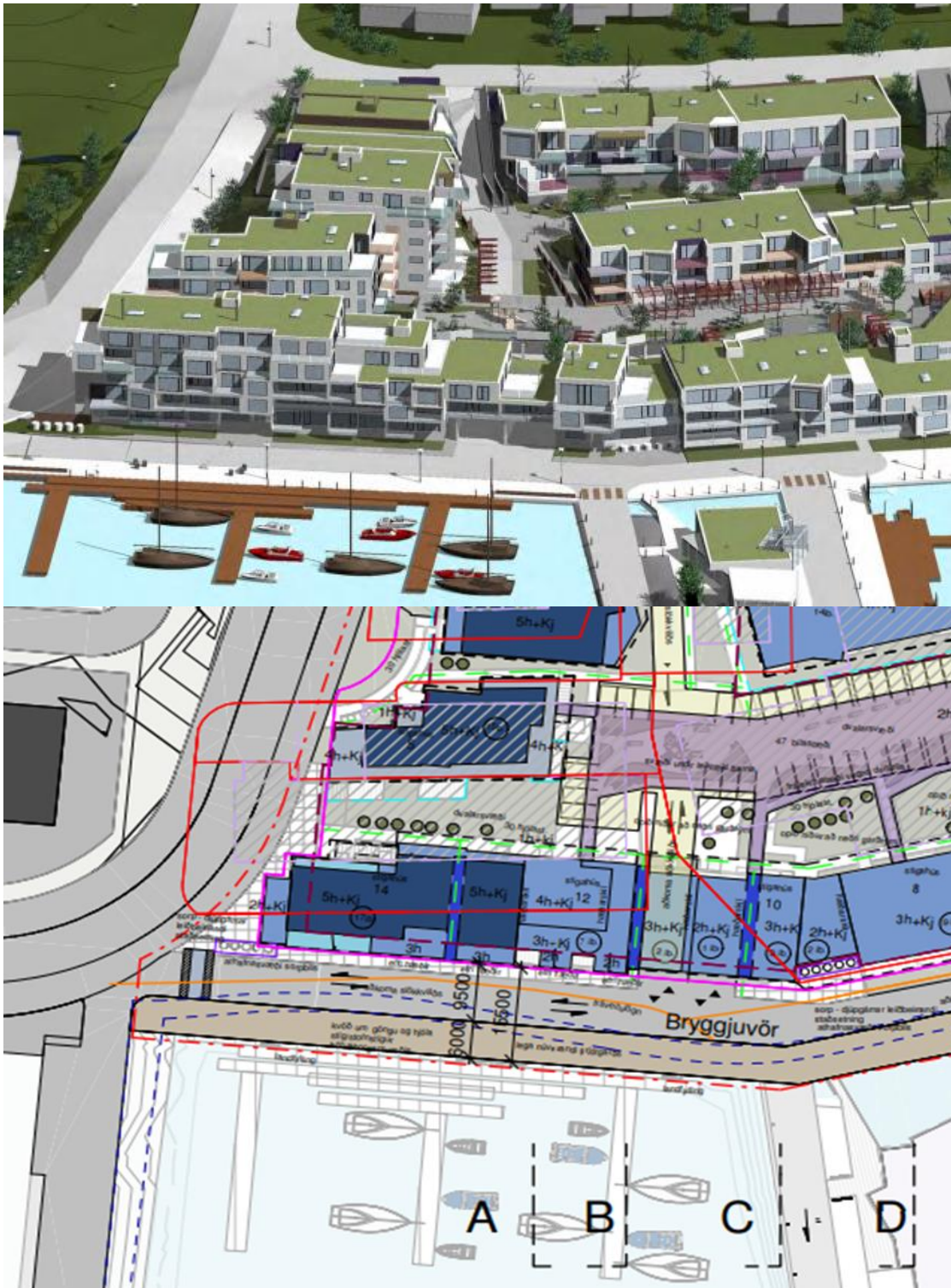
Fasteignaskattur.

Breyting á deiliskipulagi mun leiða til hækkun fasteignamats. Núverandi fasteignamat (2022) er 295.320.000 en með breytingunni má gera ráð fyrir að fasteignamat á nýjum íbúðum verði á bilinu 2,4-3,0 milljarðar. Í þessum útreikningum er gert ráð fyrir að meðalverð íbúðar verði í kringum 80,0 m.kr.

Auknar tekjur fyrir Kópavogsbæ eru því varlega áætlaðar 0,6-1,7 m.kr. á ári

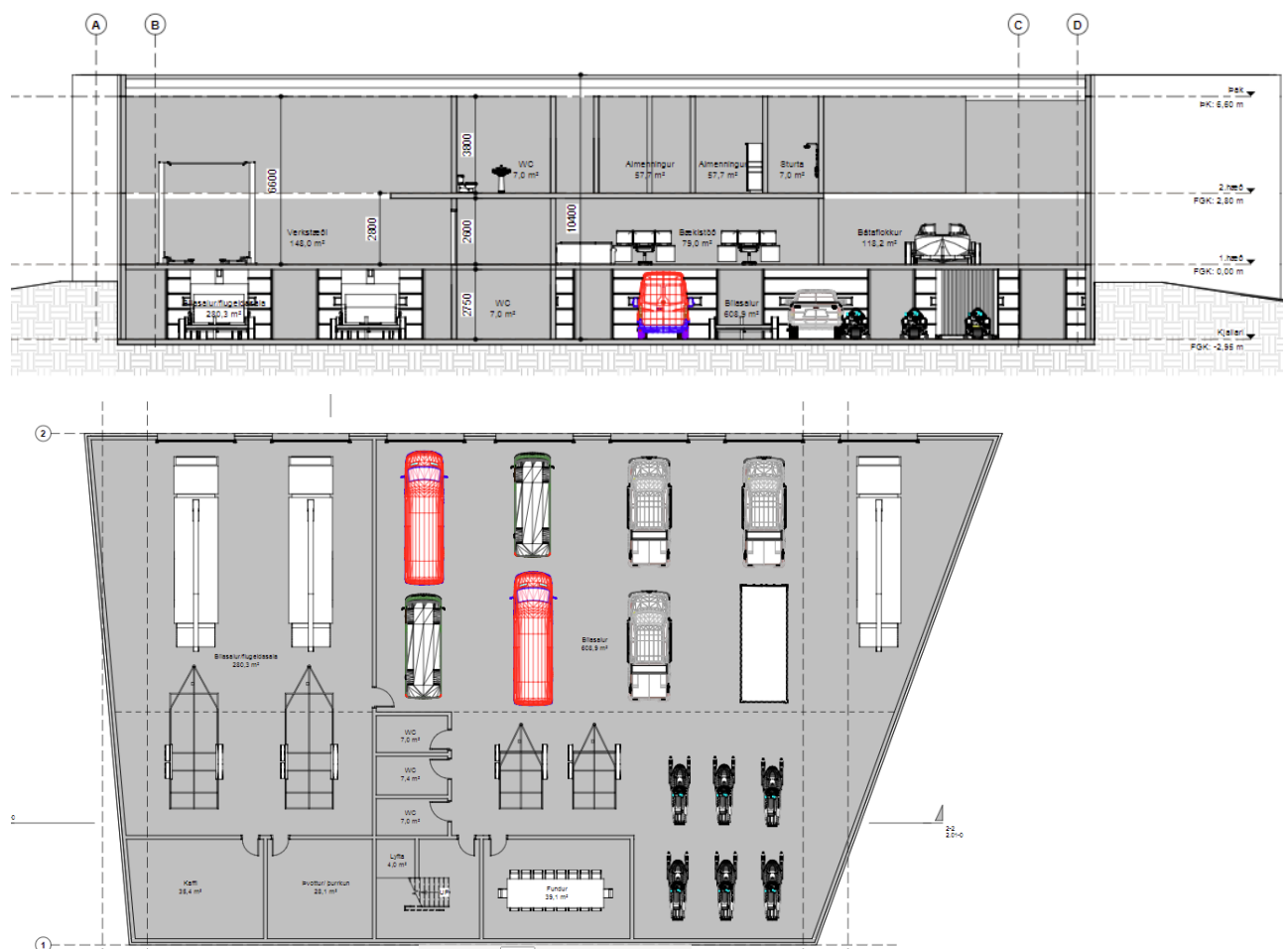
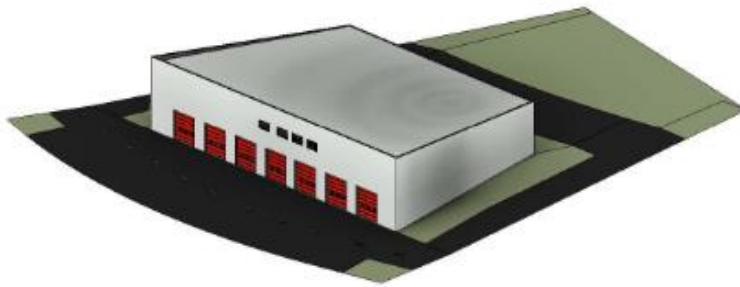
Útsvar

Gera má ráð fyrir 1,99 útsvarsgreiðendum í hverri íbúð. Meðalútsvar 2020 í Kópavogi var 844.955,- sem gerir auknar tekjur fyrir Kópavogsbæ að upphæð a.m.k. 50,1-62,2 m.kr. á ári. Gera má ráð fyrir að útsvarstekjur íbúa í þessu hverfi verði hærri en meðalútsvar eða í kringum 1,4-1,6 m.kr sem gerir auknar tekjur fyrir þennan byggingarreit allt að 83-121,0 m.kr á ári.



7. Valkostur 1 - Kópavogsbær byggir húsnaði fyrir HSSK að Tónahvarfi 8 (Kostnaðargreining hefur verið gerð miðað við þarfagreiningu/óskir HSSK s.s teikningar og lýsing). Lóðarstærð 4.505 m² .

Nýbyggingu á lóðinni Tónahvarfi 8 samkvæmt teikningum, sem Erlendur Birgisson byggingarverkfræðingur og félagi í HSSK tók að sér að gera samkvæmt þarfagreiningu HSSK.



Kópavogsbær fékk utanaðkomandi Versa verkfræðistofu til að meta kostnaðaráætlunina miðað við teikninguna og var niðurstaða þeirra að heildarkostnaður við byggingu hússins væri 1.016.462.575 kr. eða 433.090 kr. pr.m²

Í kjölfarið gerði Erlendur Birgisson, byggingarverkfræðingur breytingar á upphaflegri útfærslu sem sneri að því að einfalda og minnka húsið úr 2.347 m² í 2.030 m² sem er 13,5% minnkun frá upphaflegri teikningu.

Ný og uppfærð kostnaðaráætlun fyrir 2.030 m² hús á lóðinni gerir ráð fyrir að heildarkostnaðurinn verði 786.179.128 m. kr. eða 387.280 kr. pr. m²

Breytingarnar fólust í eftirfarandi:

- Aðstaða og jarðvinna - Húsið hefur minnkað og þar af leiðandi minna jarðrask. Reikna með styttri byggingartíma og hagkvæmari stjórn.
- Burðarvirki - Húsið hefur minnkað og samsvarandi ódýrara. Svipað burðarkerfi.
- Lagnir. Húsið hefur minnkað og samsvarandi ódýrara. Lagnakerfi einfölduð, loftræsing skorin niður og sprinkler.
- Rafkerfi - Húsið hefur minnkað og samsvarandi ódýrara.
- Frágangur innanhúss - Húsið hefur minnkað og samsvarandi ódýrara.
- Frágangur utanhúss - Húsið hefur minnkað og samsvarandi ódýrara.
- Frágangur lóðar - Húsið hefur minnkað og samsvarandi ódýrara. Áherslumunur á framkvæmd.

Athugasemdir Eflu við endurskoðaða áætlun EB eru eftirfarandi:

- Aðstöðusköpun – rekstur vinnusvæðis + 5,0 m.kr.
- Jarðvinnu + 10,0 m.kr.
- Rafmagn + 6,0 m.kr.
- Lagnir + 5,0 m.kr.
- Frágangur innanhúss 9,0 m.kr.
- Frágangur utanhúss + 7,0 m.kr. (aðallega gluggar)
- Frágangur lóðar + 7,0 m.kr.

Leiðrétt kostnaðaráætlun er 835.179.128,- m.kr. eða 411.074,- kr.pr. m²

Kostir:

- Húsnæðið sniðið að þörfum HSSK - Þarfagreining HSSK til hliðsjónar.

Gallar:

- Töluverð áhætta er í byggingarkostnaði - Miklar hækkanir og sveiflur hafa verið undanfarið á markaði á aðföngum. Ekki fyrirséð hvernig tilboðsgjafir meta þessa áhættu í dag. Ekki ólíklegt að þetta geti hækkað byggingarkostnað um 5-10%
- Staðsetning lóðar inn í miðri götu.

Valkostur 1 – Tónahvarf 8

Byggingarkostnaður Tónahvarfs 8 með lóð	786.179.128
Efla - Leiðrétt kostnaðaráætlun	49.000.000
Kópavogur - Framkvæmdaefirlit / kostnaðaruppgjör	9.000.000
Stofnkostnaður	844.179.128,-

8. Valkostur 2 - Kópavogsbær festir kaup á húsnæði að Turnahvarfi 2

Að fest verði kaup á nýbyggingu á lóðinni Turnahvarfi 2. Þar er verið að reisa um 2.014,8 m², byggingu sem myndi henta starfsemi HSSK vel með fáeinum breytingum frá núverandi teikningu. Fasteigninni yrði skilað fullbúin með gólfefnum og lóð frágenginni.

Seljandi er Eignarhaldsfélagið Ögur ehf.- kt. 550600-3580, kaupverðið er 790.000.000 m.kr. eða 392.098,- kr.pr.m². Þá staðfestist að búið verður að gera upp að fullu virðisaukaskattkvöð á eigninni við afhendingu hennar. Tilboðið stendur til 31. janúar 2022.

Efla ehf hafði sambandi við tvo fasteignasala – Miklaborg fasteignasölu og Ás fasteignasölu og fékk mat á hugsanlegu söluverði miða við teikningar og byggingarlýsingu.

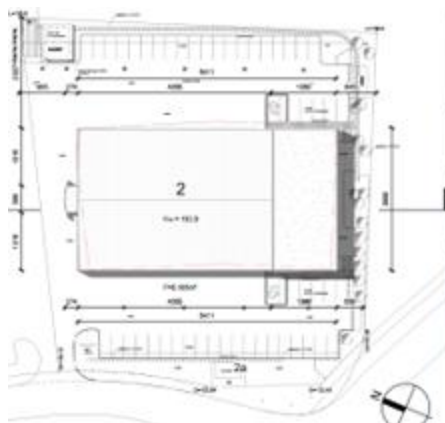
- Mat á söluverði - ÁS fasteignasölu – 380-390.000 kr. pr. m².
- Mat á söluverði - Miklaborg fasteignasölu 360-380.000 kr. pr.m².

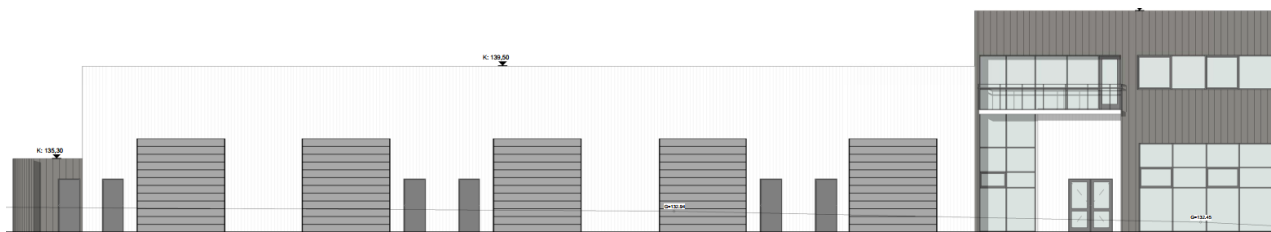
HELSTU STÆRÐIR:

Brúttó flatarmál	=	2.014,8m ²
Brúttó rúmmál	=	14.701,5m ³
Lóðarstærð	=	5.105m ²
Nýtingarhlutfall	=	0.39

Byggingarlýsing:

Fyrirhuguð bygging er ætluð fyrir atvinnustarfsemi. Skiptist bygging í tvennt, stálgrindarhús og staðsteypt hús á tveimur hæðum sem er fyrir skrifstofur og sýningarsal. Milligólf úr holplötum og loft á 2. hæð niðurtekin með loftaplötum. Í stálgrindarhúsi eru sýnd fimm iðnaðarbil. Starfsemi húss er ætluð fyrir skrifstofur, iðnfyrirtæki & geymslur.





Efla hefur yfirfarið takmarkaða skilalýsingu fyrir fasteignina – Mikilvægt er að ganga frá skilalýsingu og koma inn breytingum áður en gengið er frá kaupsamningi / formlegu kautilboði. Álitamál hvort ekki sé þörf á sprinkler í a.m.k. tækjageymslu.

Kostir:

- Fyrir liggur viljayfirlýsing með verðlagningu.
- Staðsetning góð – fremst í götu – sýnileiki – stórt svæði framan við húsið.
- Húsnæðið hentar vel – stórar innkeyrsluhurðir í rými sem ætlað er tækjum og skrifstofu og fundaraðstaða vel afmörkuð frá tækjasal.
- Húsið steinsteypt að hluta og einangað að utan.
- Lóðin er 600 m² stærri en Tónahvarf 8.
- Sterk fjárhagstaða seljanda – samkvæmt ársreikningi 2020.
- Stuttur afhendingartími.

Gallar:

- Ekki að öllu leiti komið til móts við þarfagreiningu HSSK.
- Endanleg skilalýsing liggur ekki fyrir.

Valkostur 2 – Turnahvarf 2

Kaupverð á Turnahvarfi 2	790.000.000
Stimpilgjald (1,6%) vegna kaupa	12.640.000
Kópavogur - Framkvæmdaæftirlit / kostnaðaruppgjör	9.000.000
Stofnkostnaður	811.640.000

9. Valkostagreining

Samanburður á kaupverði Turnahvarfs 2 og hins vegar byggingu húsnæðis að Tónahvarfi 8 samkvæmt endurskoðaðri áætlun Erlendar Birgissonar, byggingafræðings. Í þessum samanburði verður að telja kaup á Turnahvarfi 2 hagstæðari kost.

Það má geta þess að þessi fyrirhuguð hús að Tónahvarfi 8 og Turnahvarfi 2 eru nánast jafn stór - munurinn er 15,2 m², þar sem Tónahvarf 8 m² er stærra.

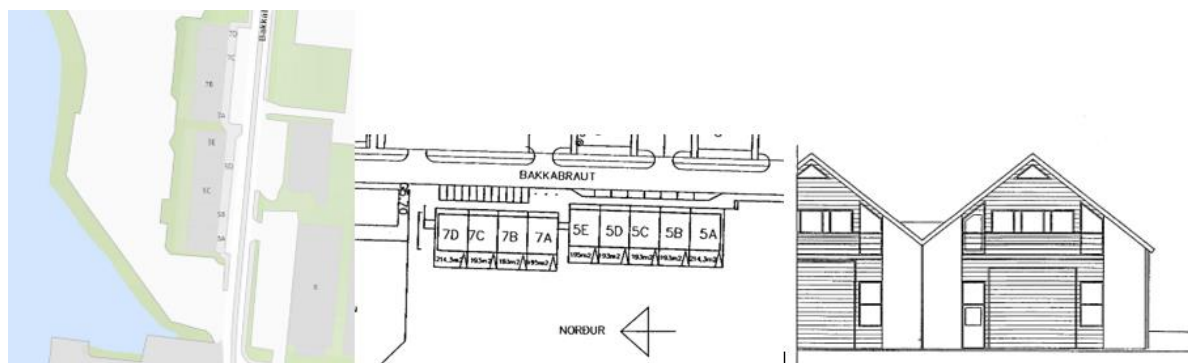
Í hvorugum húsunum er gert ráð fyrir sprinkler en gera má ráð fyrir að heildarkostnaður við hann geti verið um 20-25 m.kr.

	V1-Tónahvarf 8	V2-Turnahvarf 2
Kaupverð		790.000.000
Stimpilgjald (1,6%) v/ kaupa		12.640.000
Stofnverð á Tónahvarfi 8 (Lóð / byggingarkostnaður)	835.179.128	
Kópavogur - Framkvæmdaeftirlit / kostnaðaruppgjör	9.000.000	9.000.000
Stofnkostnaður	844.179.128	811.640.000

10. Bátaskýli fyrir bát Hjálparsveitar skáta í Kópavogi (HSSK)

Við skoðun á valkostum fyrir bátaskýli er niðurstaða að heppilegast er að bíða eftir að húsnæði við Bakkabraut 5-7 komi í sölu. Um er að ræða 9 einingar en skráning þeirra er mjög mismunandi. Heppilegast væri að reyna ná samningum við eigendur Bakkabrautar 5a, 7c og 7d þar sem íbúðahluti og atvinnuhúsnæði eru á sitt hvoru fastanúmeri. Einnig er Bakkabraut 6 og 8 skipt upp í marga eignarhluta og gæti komið til greina.

Erfitt er að leggja mat á kaupverð þar sem lítið er um eigendaskipti. Gera má ráð fyrir að áætlað kaupverð liggi á bilinu 50-70,0 m.kr. fyrir 120 m² bil á þessum stað.



Bakkabraut 5A

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2023
F2235540	01 0101	lðnaður	1998	121,1 m ²	<u>29.500.000</u>	4.230.000	36.650.000	
F2239391	01 0201	Íbúðareign	1998	101,2 m ²	<u>54.200.000</u>	6.010.000	33.850.000	

Bakkabraut 7C

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2023
F2235545	01 0101	lðnaður	2000	120,0 m ²	<u>29.200.000</u>	4.190.000	33.100.000	
F2246246	01 0201	lðnaður	2000	107,5 m ²	<u>26.300.000</u>	3.760.000	38.500.000	

Bakkabraut 7D

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2023
F2235546	01 0101	lðnaður	1999	121,1 m ²	<u>29.650.000</u>	4.230.000	46.500.000	
F2246137	01 0201	Íbúðareign	1999	116,6 m ²	<u>57.750.000</u>	6.380.000	51.300.000	