KÓPAVOGSBÆR

28. ágúst 2023.

Minnisblað. 2008519 – Húsnæðismál HSSK.

Erindi HSSK vegna húsnæðismál er dags. 15. ágúst 2020, sjá meðf. fylgiskjal 1. Skilagrein starfshóps um framtíðarhúsnæði HSSK er dags. 27. janúar 2022, sjá meðfylgjandi fylgiskjal 2.

Á fundi bæjarráðs 11. mars 2021 var samþykkt samhljóða að skipa starfshóp um framtíðarhúsnæði HSSK að Tónahvarfi 8.

Starfshópurinn: Ásthildur Helgadóttir sviðsstjóri umhverfissviðs, formaður, Auður D. Kristinsdóttir skipulagsfulltrúi, Birkir Jón Jónsson bæjarfulltrúi, Einar Örn Þorvarðarson bæjarfulltrúi og fulltrúar HSSK, Gunnlaugur E. Briem, Valgeir Tómasson, Rakel Steinsson og Aðalsteinn Maack.

Úr fundargerð bæjarráðs 3. febrúar 2022:
Fundinn sátu: Birkir Jón Jónsson, Karen E. Halldórsdóttir, Hjördís Ýr Johnson, Donata H. Bukowska, Einar Örn Þorvarðarson, Sigurbjörg E. Egilsdóttir.
2008519 - Ósk um aðkomu Kópavogsbæjar að húsnæðismálum HSSK
Frá starfshópi um framtíðarhúsnæði fyrir Hjálparsveit skáta í Kópavogi, lögð fram skilagrein um valkosti nýs húsnæðis undir starfsemina.
Bæjarráð frestar erindinu.
Gestir: Valgeir Tómasson, Gunnlaugur Briem, Ásthildur Helgadóttir.

Úr fundargerð bæjarráðs 3. mars 2022:
Fundinn sátu: Birkir Jón Jónsson, Karen E. Halldórsdóttir, Ármann Kr. Ólafsson. Bergljót Kristinsdóttir, Theódóra S. Þorsteinsdóttir, Sigurbjörg E. Egilsdóttir.
2008519 - Ósk um aðkomu Kópavogsbæjar að húsnæðismálum HSSK
Frá starfshópi um framtíðarhúsnæði fyrir Hjálparsveit skáta í Kópavogi, lögð fram skilagrein um valkosti nýs húsnæðis undir starfsemina. Bæjarráð frestaði erindinu
Bæjarráð samþykkir með fimm atkvæðum að vísa málinu til afgreiðslu bæjarstjórnar.

Úr fundargerð bæjarstjórnar 8. mars 2022:
Fundinn sátu: Birkir Jón Jónsson, Ármann Kr. Ólafsson, Theódóra S. Þorsteinsdóttir, Sigurbjörg E. Egilsdóttir, Donata H. Bukowska, Einar Örn Þorvarðarson, Margrét Friðriksdóttir, Andri S. Hilmarsson, Hjördís Ýr Johnson, Jón Finnbogason, Pétur H. Sigurðsson,

92008519 - Ósk um aðkomu Kópavogsbæjar að húsnæðismálum HSSK

*Frá starfshópi um framtíðarhúsnæði fyrir Hjálparsveit skáta í Kópavogi, lögð fram skilagrein um valkosti nýs húsnæðis undir starfsemina. Bæjarráð frestaði erindinu 03.02.2022.***Niðurstaða Bæjarráð - 3080**Bæjarráð samþykkir með fimm atkvæðum að vísa málinu til afgreiðslu bæjarstjórnar.**Niðurstaða: Bæjarstjórn samþykkir með 11 atkvæðum að fela bæjarstjóra að ganga til samninga HSSK með vísan til framlagðar**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

viljayfirlýsingar.
Bókun:
Undirrituð taka undir niðurstöðu frá starfshópi um framtíðarhúsnæði fyrir Hjálparsveit skáta í Kópavogi en taka ekki undir forsendur í útreikningum sem byggðir eru á skipulagi fyrir reit nr.13.
Theodóra S. Þorsteinsdóttir
Einar Örn Þorvarðarson

Úr fundargerð bæjarráðs 25. maí 2023:
Fundinn sátu: Orri Vignir Hlöðversson, Hjördís Ýr Johnson, Andri Steinn Hilmarsson, Theódóra S Þorsteinsdóttir, Helga Jónsdóttir, Bergljót Kristinsdóttir, Sigurbjörg Erla Egilsdóttir, auk bæjarstjóra og bæjarritara.

2008519 - Ósk um aðkomu Kópavogsbæjar að húsnæðismálum HSSK
Lögð fram drög að samkomulagi milli Hjálparsveitar skáta í Kópavogi og Kópavogsbæjar og óskað eftir heimild bæjarstjóra til undirritunar.
Fundarhlé hófst kl. 10:21, fundi fram haldið kl. 10:30.
Bæjarráð frestar erindinu til næsta fundar.
Bókun:
"Því er beint til bæjarstjóra að áður en umræða og afgreiðsla málsins fer fram í bæjarstjórn liggi eftirfarandi nauðsynlegar upplýsingar fyrir:
1. Hvenær lóðaleigusamningar við HSSK renna út. Hvernig áformað er að ráðstafa þeim lóðarréttindum, sem bærinn hyggst leysa til sín?
2. Heildarkostnað Kópavogsbæjar þ.m.t. áætlaðan kostnað af lántöku miðað við þau lánakjör sem nú bjóðast á markaði. Hvaða áhrif væntanleg lántaka hefur á skuldaviðmið og fjármögnun grunninnviða og uppbyggingu þjónustustofnana Kópvogsbæjar.
3. Hvort kolefnisáhrif niðurrifs steinbygginga á lóðinni hafi verið metin. Ef svo er ekki, hvenær á að meta þau og setja fram áætlun um hvernig lágmarka megi neikvæð loftslagsáhrif."
Helga Jónsdóttir, Sigurbjörg Erla Egilsdóttir, Bergljót Kristinsdóttir
Gestir: Ása A. Kristjánsdóttir bæjarlögmaður

Úr fundargerð bæjarráðs 1. júní 2023:
Fundinn sátu: Orri Vignir Hlöðversson, Elísabet B. Sveinsdóttir, Andri Steinn Hilmarsson, Theódóra S Þorsteinsdóttir, Helga Jónsdóttir, Bergljót Kristinsdóttir, Sigurbjörg Erla Egilsdóttir, auk bæjarstjóra og bæjarritara.
2008519-Ósk um aðkomu Kópavogsbæjar að húsnæðismálum HSSK
Dags. 25.05.2023: lögð fram drög að samkomulagi milli Hjálparsveitar skáta í Kópavogi og Kópavogsbæjar og óskað eftir heimild bæjarstjóra til undirritunar.
Frá bæjarlögmanni, dags. 30.05.2023, lagt fram svar við ofangreindri fyrirspurn.
Bæjarráð samþykkir með fjórum atkvæðum og hjásetu Helgu Jónsdóttur að veita bæjarstjóra heimild til undirritunar samkomulags milli Hjálparsveitar skáta í Kópavogi og Kópavogsbæjar.
Fylgiskjöl: Svar við fyrirspurn dags.30.05.

Gestir: Ásthildur Helgadóttir, sviðsstjóri umhverfissviðs, Ása A. Kristjánsdóttir bæjarlögmaður.

G.G.G.

Fylgiskjöl:
1. Erindi HSSK vegna húsnæðismál dags. 15. ágúst 2020
2. Skilagrein starfshóps um framtíðarhúsnæði HSSK dags. 27. janúar 2022.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogur 14.08.2020

Erindi til bæjarráðs Kópavogs

Húsnæðismál HSSK

Hjálparsveit Skáta í Kópavogi (HSSK) hefur starfað á Kársnesi síðan 1969. Undanfarna áratugi hefur sveitin byggt upp starfsemi sína í núverandi húsnæði við Kópavogshöfnina. Uppbyggingin hefur verið gerð í skrefum, með fjármagni sveitarinnar sem safnað hefur verið í fjáröflunum og með hagsýni og fórnfúsu starfi félaga hefur tekist að koma upp glæsilegri Björgunarmiðstöð.

Þannig hefur sveitin getað tryggt Kópavogsbúum besta mögulega viðbragð í okkar bæjarfélagi við ýmisskonar náttúruvá, óveðrum og stórslysum. Félagsskapurinn er algjörlega byggður á starfi sjálfboðaliða og félagar sveitarinna sinna skyldum sínum hvenær tíma sólarhringsins sem er.

Húsnæðismál HSSK hafa verið til umræðu í nokkur ár vegna þeirra skipulags breytinga sem hafa átt sér stað á Kársnesinu. Stjórn HSSK hefur annarsvegar átt samtal við bæjarstjóra og skipulagsstjóra vegna framtíðarsýnar bæjarins á húsnæðismálum HSSK og hinsvegar verið í viðræðum við Íslenska Fjárfestingu (ÍF) sem er eigandi samliggjandi lóða við húsnæði HSSK. Stjórn HSSK og ÍF hafa slitið viðræðum þar sem nálgun ÍF á verkefnið gekk ekki upp fjárhagslega fyrir hvorugan aðila.

Það er ekki innri hvati hjá HSSK að flytja starfsemi sína þar sem núverandi staðsetning hentar starfsemi HSSK mjög vel. Stjórn gerir sér hinsvegar grein fyrir þeim breytingum sem eru að eiga sér stað á Kársnesinu og nú síðast í vor þegar útlit er fyrir að lega Borgarlínu verði í gegnum núverandi húsnæði HSSK.

Stjórn óskar eftir að Kópavogsbær komi formlega að verkefninu með það að markmiði að leysa húsnæðismál HSSK með lykli á móti lykli. Bærinn muni eignast núverandi húsnæði HSSK en á móti byggja björgunarmiðstöð með þeim þörfum sem HSSK hefur út frá stærð, hönnun og staðsetningu.

f.h. stjórnar HSSK
Valgeir Tómasson
Formaður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær

Skilagrein starfshóps um framtíðarhúsnæði HSSK. 27.01.2022.

Inngangur:

Á fundi bæjarráðs 20. ágúst 2020 var lagt fram erindi frá Hjálpasveit skáta í Kópavogi (hér eftir HSSK) með ósk um aðkomu bæjarins að húsnæðismálum félagsins á Kársnesi.
Bæjarráð vísar erindinu til bæjarastjóra til viðræðna við HSSK.

Á fundi bæjarráðs 11. mars 2021 var lögð fram tillaga bæjarstjóra varðandi húsnæðismál HSSK um byggingu nýs húsnæðis að Tónahvarfi 8. Lagt er til að sviðsstjóra umhverfissviðs og skipulagsfulltrúa verði falið að fara fyrir starfshópi, ásamt fulltrúum HSSK, og gera tillögu til bæjarráðs um hvernig best sé að standa að slíkri byggingu ásamt því að vinna tillögu um hvernig sé hægt að leysa aðstöðu fyrir bátadeild HSSK í nágrenni hafnarinnar.
Bæjarráð samþykkti með fimm atkvæðum framlagða tillögu um skipan starfshóps um nýbyggingu á lóðinni Tónahvarfi 8, ásamt tveimur fulltrúum úr bæjarstjórn.

Í mars 2021 skipaði bæjarstjóri Kópavogsbæjar, Ármann Kr. Ólafsson, starfshóp Sjá fylgiskjal 1. Starfshópinn skipa Ásthildur Helgadóttir sviðsstjóri umhverfissviðs, sem jafnframt er formaður starfshópsins, Auður D. Kristinsdóttir skipulagsfulltrúi, Birkir Jón Jónsson bæjarfulltrúi, Einar Örn Þorvarðarson bæjarfulltrúi auk fulltrúa HSSK, þeim Gunnlaugi Einari Briem, Valgeiri Tómassyni, Rakel Steinsen og Aðalsteini Maack. Auk þess sitja fundina Guðrún Edda Finnbogadóttir lögfræðingur umhverfissviðs og Berglind Ósk Kjartansdóttir, skrifstofustjóri umhverfissviðs og ritari starfshópsins.

Starfshópurinn hefur fundað í 15 skipti á tímabilinu 27. maí 2021- 27. janúar 2022.

Ljóst er að með tilkomu Borgarlínunnar þarf að skerða lóðina Bakkabraut 4 þar sem HSSK eru með aðstöðu í dag. Fjárhæð bóta vegna þeirrar skerðingar liggur ekki fyrir.

Lagt var upp með samþykkt bæjarráðs og lét HSSK gera fyrir sig teikningar af húsi fyrir lóðina Tónahvarf 8 út frá þarfagreiningu sem HSSK höfðu unnið. Þó upphaflega hafi verið gengið út frá því að byggt yrði húsnæði á lóðinni Tónahvarfi 8 og þarfagreiningin miðaðist við það þá hafa lóðirnar Tónahvarf 2 og 10 einnig komið til tals fyrir nýbyggingu. Eins hefur lóðin að Turnahvarfi 2 orðið valkostur en þar er að hefjast bygging á um 2000 m² atvinnuhúsnæði sem verður tilbúið eftir ár og myndi henta starfsemi HSSK vel. Einnig var skoðaður sá valkostur að koma fyrir tvíbýli á lóðinni Tónahvarfi 10 með það í huga að leysa húsnæðismál þjónustumiðstöðvarinnar ásamt HSSK Sjá fylgiskjal 2. Sá valkostur hentaði HSSK ekki vel, þeir tóku saman skjal því til útskýringar sjá fylgiskjal 3. Ekki var gerð frekari skoðun á lóðinni við Tónahvarf 2.

Eftirfarandi tveir valkostir standa eftir:

a. Að farið verði í nýbyggingu á lóðinni Tónahvarfi 8 samkvæmt teikningum, sjá fylgiskjal 4, sem Erlendur Birgisson byggingarverkfræðingur og félagi í HSSK tók að sér að gera samkvæmt þarfagreiningu HSSK, sjá fylgiskjal 5. Kópavogsbær fékk Versa ehf. til að meta kostnaðaráætlunina miðað við teikninguna og þeirra niðurstaða var að heildarkostnaður við byggingu hússins væri 1.016.462.575 kr. eða 433.275 kr. pr. m² sjá fylgiskjal 6. Í kjölfarið gerði Erlendur breytingar á upphaflegri útfærslu sem sneri að því að einfalda og minnka húsið. Ný og uppfærð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

kostnaðaráætlun fyrir 2030 m² hús á lóðinni væri heildarkostnaðurinn 786.179.128 m. kr. eða 397.060 kr. pr. m² Sjá fylgiskjal 7.

b. Að fest verði kaup á nýbyggingu á lóðinni Turnahvarfi 2. Þar er verið að reisa um 2000 m² byggingu sjá fylgiskjal 9 sem myndi henta starfsemi HSSK vel með fáeinum breytingum frá núverandi teikningu. Fundað var með Gunnari Bergmann fasteignasala og í kjölfarið barst viljayfirlýsing sjá fylgiskjal 8. frá lóðarhafa, Eignarhaldsfélaginu Ögur ehf., um að kaupverðið sé 790.000.000 m. kr. eða 395 þúsund pr. m² . Þá staðfestist að búið verður að gera upp að fullu virðisaukaskattskvöð á eigninni við afhendingu hennar. Tilboðið stendur til 31. janúar 2022. Ekki hefur verið fengið álit frá öðrum fasteignasala.

Auk þess þarf bátadeild HSSK húsnæði á Kársnesi og hafa nokkrir valkostir verið ræddir. Gróft kostnaðarmat fyrir bátaskýli að stærð 120 m²-200 m² er á bilinu 80.000.000-120.000.000 m. kr.

1) Í deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir byggingarreit fyrir bátaaðstöðu á reit 13
2) Möguleiki á kaupum á atvinnuhúsnæði við Bakkabraut 5-7
3) Möguleiki á nýbyggingu á hafnarkanti

Í upphafi árs 2022 var haft samband við verkfræðistofuna Eflu og óskað eftir að þeir tækju að sér að gera valkostagreiningu á valkostum a og b. Helstu niðurstöður skýrslu Eflu, dags. 24. janúar 2022, Sjá fylgiskjal 10 eru að valkostur b, þ.e. kaup á húsnæðinu Turnahvarfi 2, sé hagkvæmari kostur. Tekið er fram að það séu margir óvissuþættir varðandi framtíðartekjur Kópavogsbæjar vegna sölu byggingarréttar á lóð HSSK. Deiliskipulagsvinna Sjá Fylgiskjal 11 er hafin fyrir reitinn en það ríkir óvissa um skipulagsferlið, hver endanleg niðurstaða verður. Reikna má með að útsvarstekjur nýrra íbúa á svæðinu fari að skila sér 3-4 árum eftir að nýtt Skipulag er samþykkt. Á meðan mun sveitafélagið þurfa að fjármagna kaupin á Turnahvarfi 2 að hluta eða öllu leyti með lánum.

Kópavogur 27. janúar 2022

Ásthildur Helgadóttir
Sviðsstjóri umhverfissviðs og formaður starfshópsins

Einar Örn Þorvarðarson
Bæjarfulltrúi

Birkir Jón Jónsson
Bæjarfulltrúi

Auður D. Kristjánsdóttir
Skipulagsfulltrúi

Guðrún Edda Finnbogadóttir
Lögfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Berglind Ósk Kjartansdóttir
Skristofustjóri umhverfissviðs og ritari starfshópsins

Aðalsteinn Maack
Meðlimur starfshóps HSSK

Gunnlaugur Einar Briem
Meðlimur starfshóps HSSK

Rakel Steinssen
Meðlimur starfshóps HSSK

Valgeir Tómasson
Meðlimur starfshóps HSSK

Fylgiskjöl:

1. Erindisbréf
2. Teikningar af Tónahvarfi 10 miðað við tvíbýli, dags. 18. nóvember 2021
3. Athugasemdir HSSK varðandi Tónahvarf 10
4. Teikningar Erlendar Birgissonar af Tónahvarfi 8 dags. 18. febrúar2021
5. Þarfagreining HSSK dags. í maí 2019
6. Kostnaðargreining frumhönnunar frá VERSA dags. 1. september 2021
7. Kostnaðargreining Erlendar Birgissonar dags. í nóvember 2021
8. Teikningar af Turnahvarfi 2, dags. 20 júní 2019
9. Viljayfirlýsing lóðarhafa Turnahvarfs 2, dags. 10. desember 2021
10. Valkostagreining verkfræðistofunnar Eflu dags. 24. janúar 2022
11. Vinnslutillaga að deiliskipulagi fyrir Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77-79

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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

Jóhannes Benediktsson

Lyngháls 4
110 Reykjavík, Iceland
+354 412 6000

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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 væntanlegra 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 - Framkvæmdaeftirlit / 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 áætlar 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.

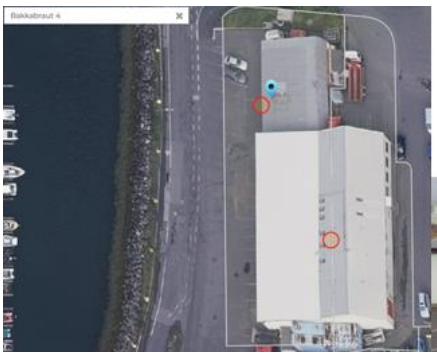
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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. Útisvæði 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 m2	137.750.000	24.150.000	94.400.000	

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L114512	Iðnaðar og athafnaló	454,0 m²	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 m²	123.950.000	21.050.000	139.950.000	
F2267082	01 0102	Dæluhús	1950	20,9 m²	4.920.000	730.000	3.890.000	
F2267083	01 0103	Iðnaður	1950	130,3 m²	28.700.000	4.550.000	28.800.000	

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L114511	Iðnaðar og athafnaló	1289,0 m²	1000-1-05400040

Stærð Bryggjuvarar 2 og Bakkabraut 4: 1.445,2 m²
Stærð lóðar 1.743 m²

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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 Hjálpasveitarinnar 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.

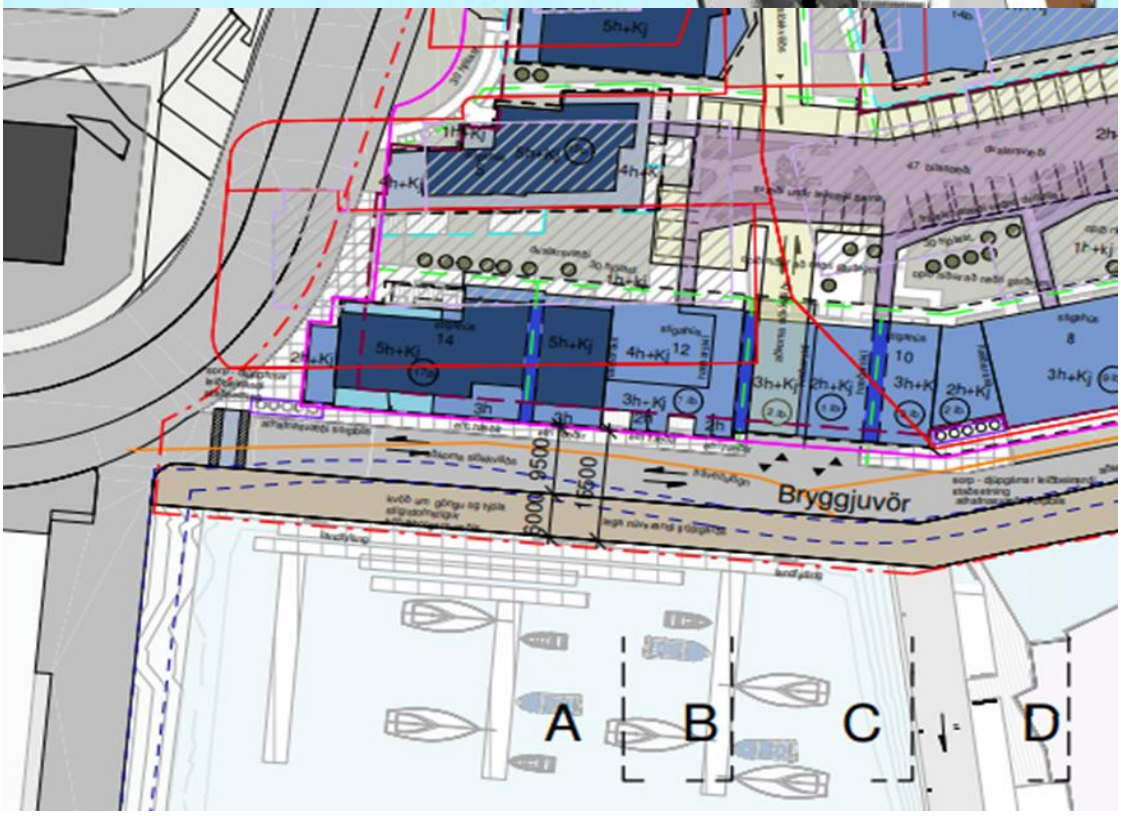
6. Ávinningur með breyttu deiliskipulagi á ársgrundvelli

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.

Skjal sótt af '000000000000' dags: 11.11 2026



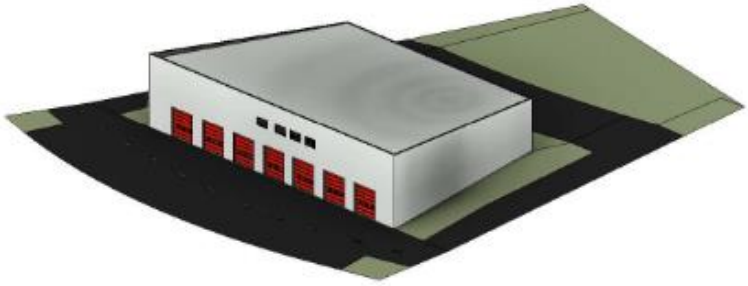


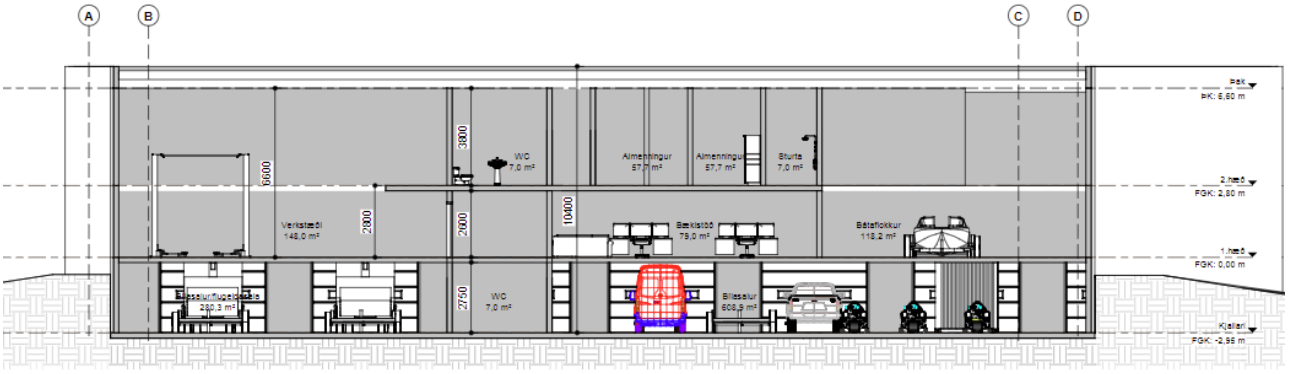
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

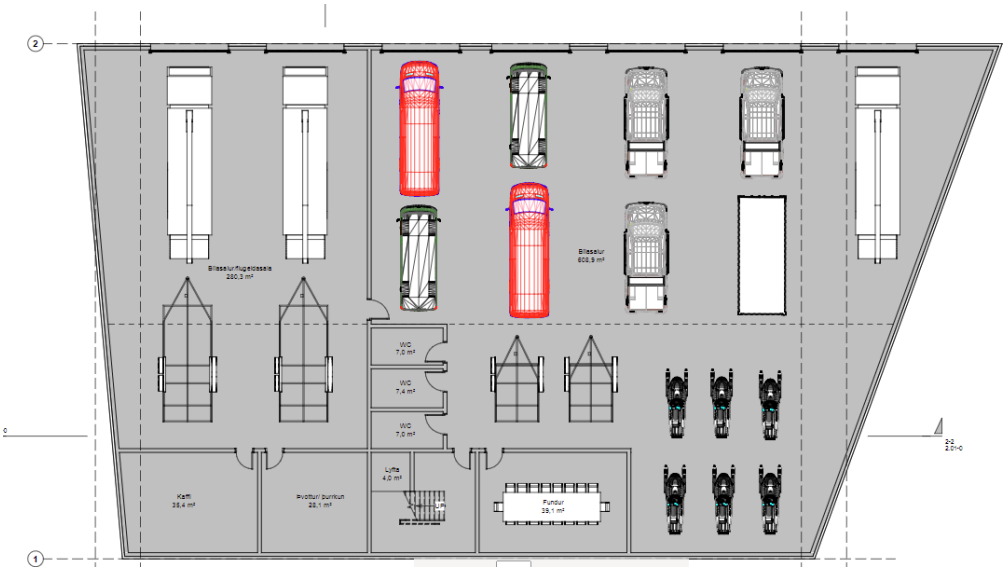
EFLA VERKFRÆÐISTOFA
+354 412 6000 efla@efla.is www.efla.is

7. Valkostur 1 - Kópavogsbær byggir húsnæði 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.







Skjal sótt af '000000000' dags: 11.11.2026

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 aföngum. Ekki fyrirséð hvernig tilboðsgjafar meta þessa áhættu i dag. Ekki óliklegt 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 - Framkvæmdaeftirlit / kostnaðaruppgjör	9.000.000
Stofnkostnaður	844.179.128,-

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

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 virðisaukaskattskvöð á eigninni við afhendingu hennar. Tilboðið stendur til 31. janúar 2022.

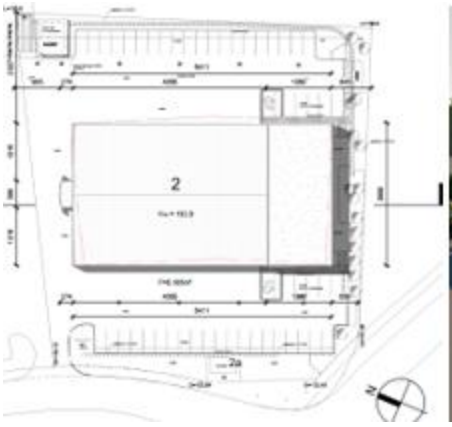
Efla ehf hafði sambandi við tvo fasteignasala – Miklaborg fasteignasölu og Ás fasteignasölu og fékk mat á hugsanlegu söluverði miða við teikningar og byggingarlýsingu.

- 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	=	2.014,8m²
Brúttó rúmmál	=	14.701,5m³
Lóðarstærð	=	5.105m²
Nýtingarhlutfall	=	0.39

Byggingarlýsing:

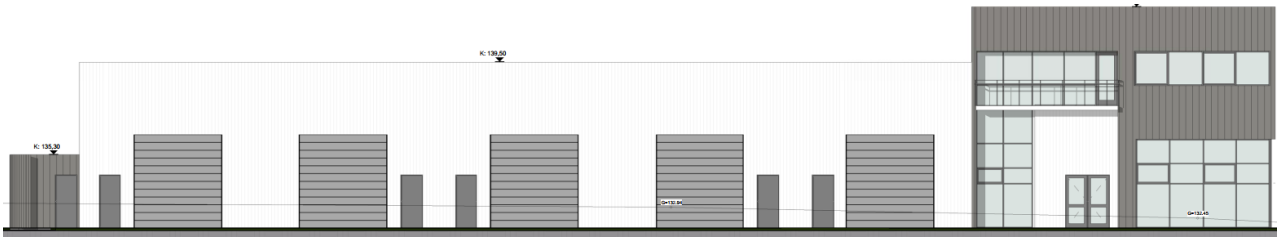
Fyrirhuguð bygging er ætluð fyrir atvinnustarfsemi. Skiptist bygging í tvennt, stálgrindarhús og staðsteypt hús á tveimur hæðum sem er fyrir skrifstofur og sýningarsal. Milligólf úr holplötum og loft á 2. hæð niðurtekin með loftaplötum. Í stálgrindarhúsi eru sýnd fimm iðnaðarbil. Starfsemi húss er ætluð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





Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026





Efla hefur yfirfarið takmarkaða skilalýsingu fyrir fasteignina – Mikilvægt er að ganga frá skilalýsingu og koma inn breytingum áður en gengið er frá kaupsamningi / formlegu kauptilboði. 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 – Turnarhvarf 2	
Kaupverð á Turnahvarfi 2	790.000.000
Stimpilgjald (1,6%) vegna kaupa	12.640.000
Kópavogur - Framkvæmdaeftirlit / kostnaðaruppgjör	9.000.000
Stofnkostnaður	811.640.000

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

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 Turnarhvarfi 2 eru nánast jafn stór - munurinn er 15,2 m², þar sem Tónahvarf 8 m^2 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.

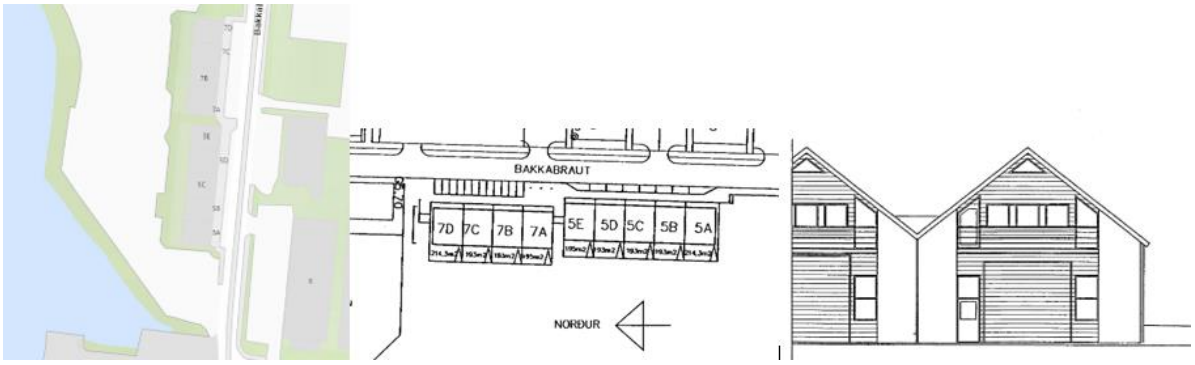
	V1-Tónahvarf 8	V2-Turnahvarf 2
Kaupverð		790.000.000
Stimpilgjald (1,6%) v/ kaupa		12.640.000
Stofnverð á Tónahvarfi 8 (Lóð / byggingarkostnaður)	835.179.128	
Kópavogur - Framkvæmdaeftirlit / kostnaðaruppgjör	9.000.000	9.000.000
Stofnkostnaður	844.179.128	811.640.000

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

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	Iðnaður	1998	121,1 m²	29.500.000	4.230.000	36.650.000	
F2239391	01 0201	Íbúðareign	1998	101,2 m²	54.200.000	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	Iðnaður	2000	120,0 m²	29.200.000	4.190.000	33.100.000	
F2246246	01 0201	Iðnaður	2000	107,5 m²	26.300.000	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	Iðnaður	1999	121,1 m²	29.650.000	4.230.000	46.500.000	
F2246137	01 0201	Íbúðareign	1999	116,6 m²	57.750.000	6.380.000	51.300.000	

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026