



Borgarráð

Hraunberg 15, sala

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að selja einbýlishús við Hraunberg 15 í Reykjavík, fasteignanúmer F2051265 til Hádegishorn ehf., kt. 590702-3070, fyrir krónur 110.000.000,-.

Greinargerð:

Borgarráð samþykkti þann 1. desember sl. að heimila eignaskrifstofu að hefja sölufirli á Hraunbergi 15. Hraunberg 15, tveggja hæða einbýlishús, fasteignanúmer F2238886, er 279 fermetrar að stærð og fasteignamat við verðmat var krónur 97.900.000.

Fengið var verðmat tveggja óháðra löggiltra fasteignasala.

Tilboð upp á krónur 110.000.000. hefur borist í eignina og er lagt til að því verði tekið.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Hjálagt:

Kauptilboð og sölufirlið, dags. 21. apríl 2023

Verðmat Miklaborg, dags. 26. október 2022

Verðmat Fold, dags. 31. október 2022

Kauptilboð

Seljandi
Reykjavíkurborg - eignasjóður
Reykjavíkurborg

Kennitala
570480-0149
530269-7609

Símanúmer
-
620 3871

Hlutfall
-%
100.0%

Kaupandi
Hádegishorn ehf.
Bragi

Kennitala
590702-3070

Símanúmer
8206022
8206050

Hlutfall
100.0%
0.0%

Fastanúmer
205-1265
Fasteignamat
119.750.000

Númer íbúðar
01 01
Brunabótamat
124.950.000

Eignarhlutur í húsi
%
Vátr.fél. seljanda
Sjóvá

Eignarhlutur í lóð
%
Vátr.fél. kaupanda

Dags. söluþfirlits
14.4.2023
Yfirlýsing húsfélags



Kristín Sigurey Sigurðardóttir
löggtur fasteignasali
Háaleitisbraut 58-60, 108 Reykjavík
Sími: 511 3101
www.101.is

Dags. kauptilboðs
21.4.2023

Dags. þinglýs.vottorð

Útgáfud. afsals

Aflýsingardagur

Afhendingardagur eignar
Við kaupsamning

Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
205-1265	112182	01 01 01	1978	189.0	81.900.000	101.000.000	18.750.000	119.750.000	7	7	Einbýlishús
205-1265		02 01 01	1978	90.0	43.050.000	0	0	0	7	7	Íbúð
Samtals				279.0	124.950.000	101.000.000	18.750.000	119.750.000			

Lýsing eignar

Heildar fasteignin, Hraunberg 15, 111 Reykjavík, ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. bílskúr og tilheyrandi lóðarréttindi.
Fastanúmer eignar: 205-1265. Fastanúmer bílskúrs: 205-1265

Kaupandi hefur kynnt sér söluþfirlit 101 Reykjavík fasteignasölu ehf. og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.

Skuldabréf er notað sem greiðsla vegna kaupa á fasteign og skal tilbúið til undirritunar og þinglýsingar við kaupsamningsgerð.

Kostnaður kaupanda við kaup á fasteign eru:

- Stimpilgjald af kaupsamaningi 0,4% við fyrstu kaup, 0,8% eftir það. Ef kaupandi er lögaðili greiðir hann 1,6% af fasteignamati eignarinnar.
- Lántökugjald er almennt 0,5 til 1% af höfuðstól lánsins.
- Þinglýsingargjald er kr. 2.700.- á hvert þinglýst skjal.
- Umsýslugjald til fasteignasölu kr. 69.500.-

Kaupandi áskilur sér rétt til að breyta kaupanda/félagi í nýtt félag fyrir kaupsamning.

Kaupverð í tölustöfum
110.000.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum
Eitthundraðogtíumilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A
110.000.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

- Greitt með millifærslu við undirritun kaupsamnings
- Greitt með andvirði nýs láns skv. C-lið, útgefið við kaupsamning og kemur til greiðslu í kjölfar þinglýsingar
- Greitt með millifærslu fjórum mánuðum eftir kaupsamning
- Greitt með millifærslu við útgáfu afsals og lögskilauppgjör sex mánuðum eftir kaupsamning

kr. 8.137.500
kr. 82.875.000
kr. 10.850.000
kr. 8.137.500

Greiðslustaður útborgunar 101 Reykjavík fasteignasala

Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/eftr veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Fyrirvari kaupanda:

Kaupandi gerir fyrirvara um greiðslumat en hann skuldbindur sig til að skila greiðslumati á skrifstofu 101 Reykjavík fasteignasala eigi síðar en 20 dögum frá samþykki kauptilboðs, ella hefur seljandi heimild til að rifta kaupunum. Standist tilboðsgjafi ekki greiðslumat er 101 Reykjavík fasteignasala heimilt að leita eftir upplýsingum um forsendur greiðslumatsins hjá viðkomandi fjármálastofnun.

43

Verðmat

Hraunberg 15 - 279.0 m² Einbýlishús 111 Reykjavík



Skráning samkvæmt Fasteignaskrá Íslands:

Fastenúmer.	Mhl.	Nh.	Nr.f.b	Brunabótamat	Lóðamat	Fasteignamat	Flatamál	Byggingarefni	Byggingargerð	Bygg.ár
205-1265	01	01	01	79.250.000	15.700.000	82.200.000	189.0	Steypt	Einbýlishús	1978
	02	01	01	41.650.000		0	90.0	-	Íbúð	1978
				120.900.000		Heildarfasteignamat: 97.900.000	279.0			

Þinglýstir eigendur:

Reykjavíkurborg 530269-7609 100.0 %

Hraunberg 15 er tvö hús: Annars vegar bakús sem er skráð 189 fm. og skiptist í hæð og ris. Hins vegar framhús á einni hæð sem er skráð 90 fm. Auk þess er á lóðinni óskráður geymsluskúr, ca. 7 fm.

Fremra húsið skiptist í forstofu, gestasnyrtingu, snyrtingu, tvö herbergi og eldhúskrók.

Bakhúsið er hæð og ris, það skiptist þannig að á hæðinni er forstofa, stofa og borðstofa/sjónvarpshol, baðherbergi og eldhús.

Á efri hæðinni eru fjögur svefnherbergi, baðherbergi, hol og svalir í suður frá því. Lóðin er skráð 720 fm. leigulóð.

Húsin eru með eldri innréttingum og tækjum. Eignarnar líta þó þokkalega út en reikna má með að kaupandi vilji endurnýja mikið af innviðum þeirra, m.a. með tilliti til upplýsinga sem koma fram í skýrslu Mannvits.

Við verðmat þetta var tekið tillit til skýslna frá Mannviti dagsetum 23.11.2020, 13.01.2021, 06.12.2021 og 18.01.2022.

Niðurstaða:

Áætlað markaðsverð eignarinnar er 95.000.000,- kr.

Mat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá fasteignasölnunni og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölnnar. Frávik á verðmati þessu geta verið 5-10% tilhækkunar eða lækkunar. Greiðslur miðast við almenn kjör á fasteignamarkaðnum í dag. Við verðmat þetta lágu fyrir teikningar, brunabótamat og fasteignamat eignarinnar.

Reykjavík, 31. október 2022



Verðmat

Hraunberg 15 Reykjavík

Undirritaður hefur samkv. beiðni frá Daniela Zbikowska

f.h. Reykjavíkurborgar, kt: 530269-7609 skoðað og áætlað verðmæti á fasteigninni og lóð við Hraunberg 15 í Reykjavík. Skoðun eignarinnar fór fram 24. október 2022. Eignin er skráð sem íbúðarhúsnæði. Húsið er steinsteypt var byggt árið 1978. Heildarflatarmál í húsinu er skv. Þjóðskrá Íslands 189 m² Heildarstærð lóðar við Hraunberg 15 er 720 m². Fasteignamat eignarinnar er kr. 97.900.000,- Brunabótamat er kr. 120.900.000,-



Nánari lýsing:

Hraunberg 15

Neðri hæð

Forstofa með flísum á gólfi og fataskáp. Eldhús með korkflísum á gólfi og eldri innréttingu. Borðstofa með korkflísum á gólfi og glugga. Rúmgóð og björt stofa með teppi á gólfi og gluggum á tvo vegu. Herbergi með korkflísum á gólfi. Þvottahús með dúk á gólfi, skolvaski og opnanlegum glugga.

Baðherbergi með eldri innréttingu. Steyptur, teppalagður stigi er upp á efri hæðina.

Efri hæð

Hol með korkflísum á gólfi, glugga til suðurs og hurð út á suðursvalir. Baðherbergi með flísum á gólfi og veggjum, sturtuklefa, eldri innréttingu, salerni og glugga. Fjögur svefnherbergi með korkflísum á gólfi.

Fremra hús.

Forstofa með dúk á gólfi. Gestasnyrting með vínildúk á gólfi og glugga. Sitthvoru megin við forstofu eru tvö rými annað með eldhúsinnréttingu og gestasnyrtingu en hitt með fataskápum.

Niðurstaða:

Verðmatið byggir á söluverði fasteignarinnar miðað við markaðsaðstæður í dag og eftirspurn eftir sambærilegri eign á nálægum stað. Matsmaður hefur verið beðinn um að verðmeta eignina með því að hafa til hliðsjónar ástandsskýrslur og minnisblöð unnin af Manvit um ástand eignarinnar. Þar kemur meðal annars fram að mygla hafi verið greind í báðum húsum og verulegar framkvæmdir þarf til að útrýma henni og koma til húsinu til betra forms.

Matsmaður áætlar markaðsverðmæti fasteignarinnar sé **kr. 74.000.000,- skrifað krónur sjötíu og fjórar milljónir 00/100.**

Undirritaður hefur í dag verðmetið ofangreinda fasteign og lóð og stuðst við opinber gögn og gögn frá matsbeiðanda um ástand eignarinnar. Tekið er mið af stærð og söluverði sambærilegra eigna á sama markaðssvæði á undanförunum misserum. Framangreinda eignarhluti hefur undirritaður metið eftir bestu samvisku og þekkingu. Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Mikluborg fasteignasölu.

Reykjavík, 26. október 2022

Kjartan Ísak Guðmundsson
Löggiltur fasteignasali
kt. 260271-3349

Kjartan Ísak Guðmundsson löggiltur fasteignasali