



Borgarráð

**Hallgerðargata 1, sala á íbúð 309**

Óskað er eftir borgarráð samþykki meðfylgjandi kaupsamning um sölu á eigninni Hallgerðargata 1, íbúð 309 til Egils Níelsson.

**Greinargerð:**

Á fundi borgarráðs þann 14. ágúst 2023 að hefja sölufarli á níu íbúðum við Hallgerðargötu.

Verðmata var aflað á íbúðirnar og ásett verð ákveðið með hliðsjón af verðmötum.

Verðmat Hallgerðargötu 1, F251-7530 sem er 52,1 m<sup>2</sup> íbúð nr. 309 er skv. mati tveggja óháðra matsmanna annars vegar 54.800.000,- og hins vegar kr. 56.268.000,-

Ásett verð var ákveðið kr. 55.600.000,-.

Fyrirliggjandi tilboð, sem samþykkt var með fyrirvara um samþykki borgarráðs á síðari stigum, hljóðar upp á 54.600.000,-. Fyrirvarar þeir sem kaupandi setti í tilboð sitt eru ekki lengur til staðar. Greiðslutilhögun kaupsamningsgreiðslna eru eins og venja er til í hefðbundnum fasteignaviðskiptum.

Virðingarfyllt,

Óli Jón Hertervig  
Fjármála- og áhættustýring  
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Kaupsamningur Hallgerðargata 11A - íb 309, dags 4. desember 2023 ásamt fylgigögnum

Kauptilboð dags 27. nóvember 2023

Söluyfirlit

Verðmat frá Gimli dags 11. október 2023

Verðmat frá Eignamiðlun Suðurnesja dags. 10. október 2023

# Kaupsamningur

Seljandi Kennitala Símanúmer Hlutfall  
Reykjavíkurborg 530269-7609 - 100.0%

Kaupandi Kennitala Símanúmer Hlutfall  
Egill Niélsson 310593-3119 6183293 100.0%  
egillniels@gmail.com

Dags. kaupsamnings Aflýsingardagur Útgáfudag afsals Eignarhl. (hús/lóð)  
4.12.2023 0,87% (H) 0,87% (L)

Afhendingardagur eignar: Vátr.fél. seljanda Vátr.fél. kaupanda  
15.12.2023 Sjóvá Vörður



Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
251-7530	225428	01 03 09	2023	52.1	35.950.000	47.580.000	5.820.000	53.400.000	6	7	Fjölbýlishús
Samtals				52.1	35.950.000	47.580.000	5.820.000	53.400.000			

## Lýsing eignar

Íbúð merkt 03-09, í húsinu Hallgerðargata 1, 105 Reykjavík, ásamt og öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Fastanúmer eignar: 251-7530.

## Kvaðir og önnur eignarbönd:

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri 441-A-008213/2022. Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 44-C-000783/2020. Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 441-E-002445/2023. Aðilar kaupsamnings þessa hafa kynnt sér og áritað söluýfirlit fasteignasöluunnar.

Afsal verður gefið út 1 mars 2024 eða fyrr.

Kaupverð í tölustöfum  
54.600.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum  
Fimmtíuogfjórarmílljónirsexhundruðþúsund kr.

Greiðslutilhögum sbr. sundurliðun A  
10.920.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B  
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C  
43.680.000

## A. Greiðslutilhögum útborgunar

- Greitt með millifærslu við undirritun kaupsamnings kr. 9.720.000
- Greitt með millifærslu við útgáfu afsals kr. 1.200.000

Greiðslustaður útborgunar Eignamiðlun Suðurnesja 0142-05-071385 kt 480813-0490  
Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.

## C. Greiðslur með veðskuldabréfum. Bréfin eru greidd út með peningum og eru gefin út við kaupsamning.

Veðr.	Veðhafi	Neysluvísitala	Fyrsti gjalddagi	Gjaldd./ár	Vextir nú	Vextir reiknast frá	Fjárhæð	Fj.afb.
1.	Landsbankinn		01.02.2024	1 hvers mán	10.75%	Útborgunardagur	3.220.000	480
2.	Landsbankinn	603,5	01.02.2024	1 hvers mán	3.5%	Útborgunardagur	35.000.000	300
3.	Landsbankinn		01.02.2024	1 hvers mán	11.75%	Útborgunardagur	5.460.000	300

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

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Eftirfarandi ákvæði gilda um samning þennan eftir því sem við getur átt í kaupum þessum.

- Um kaupsamning þennan gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup og lög nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa.
- Í kaupsamningi þessum skuldbindur seljandi sig til að selja og kaupandi til að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum með þeim skilmálum og þeim kjörum sem í honum greinir eða af lögum leiðir.
- Séu aðilar sammála um að víkja frá fyrirmælum laga um fasteignakaup og standi lög því ekki í vegi, skulu frávik tilgreind í lýsingu eignar með skýrum og ótvíræðum hætti. Sama er að segja um fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda, skal þess getið í sölufrilíti.
- Ef sala eignar er liður í atvinnustarfsemi seljanda og ætluð til persónulegra afnota fyrir kaupanda er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir kaupanda.
- Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um að væru forsendur kaupanna.
- Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er. Sinni kaupandi ekki þessari skyldu sinni getur hann glatað rétti, sem hann hefði ella haft, til þess að hafa uppi kröfur vegna galla.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn yri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér sáknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni keyptu eign skal hann strax beina skýrri og afmarkaðri kröfu skriflega til seljanda og senda fasteignasöluinni afrit af kröfubréfi sínu.
- Nú hefur kaupandi uppi kröfu vegna galla, getur hann þá á eigin áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar. Hvílir á honum sönnunarbyrðin um tilvist galla, að hann sé á ábyrgð seljanda og um fjárhæð gallakröfu. Þegar kaupandi heldur eftir hluta kaupverðs, samanber framanritað, skal hann gæta þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
- Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað og réttindi sem tilgreind eru í sölufrilíti og **VORU FYRIR HENDI VIÐ SKOÐUN** og/eða eiga að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju.
- Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað. Öll áhætta vegna eignar flyst til kaupanda við afhendingu hennar.
- Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
- Eign skal afhenda vel hreingerða á hádegis umsamins afhendingardags, nema um annað sé samið. Skal seljandi þá hafa rýmt eignina og fjarlægð þá hluti sem ekki eiga að fylgja. Þá skal seljandi hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna reksturs eignarinnar og látið lesa af mælum vegna rafmagns og hita. Seljandi er ábyrgur fyrir að tilkynna aðilaskipti vegna gjalda.
- Kaupandi hirðir arð eignarinnar frá afhendingu og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Greiðslur sem um ræðir eru öll rekstrargjöld og tekjur vegna eignarinnar. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir sem seljanda bar að greiða frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddaga.
- Ef veðskuldabréf er gefið út við undirritun kaupsamnings samkvæmt C/D-lið, ráðstafað andvirði þess samkvæmt skilyrtu veðleyfi seljanda og eftir atvikum einnig kröfuhafa áhvilandi veðlána.
- Vextir reiknast ekki á greiðslur sem greiðast á umsómdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Þegar umsamið er að kaupandi yfirtaki áhvilandi veðskuldir skulu við kaupsamningsgerð liggja fyrir öll gögn frá skuldareiganda til undirskriftar um samþykkt skuldaraskipti. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við uppreiknaða stöðu lánanna í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Vexti og afborganir af gjalddögum vegna yfirtekinna lána skal sömuleiðis gera upp miðað við afhendingardag. Uppgjör þetta fer fram í lögskilauppgjöri.
- Seljandi skal greiða öll venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns rekstrargjöldin hafa færst yfir á kaupanda samkvæmt tilkynningum um aðilaskipti. Seljandi er ábyrgur fyrir tilkynningu aðilaskipta. Uppgjör gjaldanna fer fram í lögskilauppgjöri.
- Kaupendur eigna í fjöleignarhúsum, þ.m.t. fjölbylishúsum, raðhúsum og parhúsum, skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast (samþykki tilboðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
- Kaupandi skal áður en hann greiðir kaupsamningsgreiðslur kanna hvort seljandi hafi staðið við skuldbindingu sína um aflysingu áhvilandi veðskulda, ef svo er ekki er honum rétt að halda greiðslu eftir að öllu leyti eða hluta og beita stöðvunnarrétti. Séu veðskuldir í vanskilum er kaupanda heimilt að koma þeim í skil til að forða því að gengið verði að veðinu. Verði verulegur dráttur á aflysingu er kaupanda heimilt að greiða áhvilandi skuldir upp og aflysa þeim og skuldajafna útlátum vegna þess á móti kröfu seljanda um kaupsamningsgreiðslu. Þegar kaupandi beitir rétti sínum samkvæmt þessari grein þá skal hann gæta þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
- Kaupandi greiðir við kaupsamning kostnað við stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra skjala svo og lántökugjald veðbréfa og annarra veðskjala samkvæmt gildandi reglum um þinglýsingar á hverjum tíma.
- Við kaupsamningsgerð kynnstu aðilar sé gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu þeir engar athugasemdir við þau. Aðilum hafa verið afhent neðangreind skjöl. a) veðbandayfrilrit, dags. 24.11.2023, b) fasteignayfrilrit, dags. 30.11.2023, c) sölufrilrit, dags. 24.11.2023, d) yfirlýsingu húsfélags, dags. 6.11.2023, e) lögboðin gjöld, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem varða hagsmuni gagnaðila skal viðsemjandi upplýsa hann og fasteignasöluna um það.
- Að öðru leyti en því sem í samningi þessum greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
- Að loknum kaupsamningi/afsali skal fasteignasalan leggja framangreind skjöl inn til þinglýsingar svo fljótt sem verða má, ásamt öllum þeim skjölum sem þinglýsa skal samhliða kaupsamningi/afsali. Einn hafi öll gjöld vegna þess verið greidd til fasteignasöluunnar.
- Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

**Eftirtaldir, áhvilandi veðskuldir, eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en**

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.

Reykjanesbæ, 4. desember 2023

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki maka	Undirskrift kaupanda
Vottar að réttir dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn	Kennitala
Nafn	Kennitala

# Gagntilboð

Seljandi  
Reykjavíkurborg

Kennitala  
530269-7609

Símanúmer  
-

Hlutfall  
100.0%

Kaupandi  
Egill Niélsson

Kennitala  
310593-3119

Símanúmer  
6183293  
egillniels@gmail.com

Hlutfall  
100.0%

Fastanúmer  
251-7530

Númer íbúðar  
03 09

Eignarhlutur í húsi  
0,87%

Eignarhlutur í lóð  
0,87%

Dags. söluyfirlits  
24.11.2023

Fasteignamat  
53.400.000

Brunabótamat  
35.950.000

Vátr.fél. seljanda  
Sjóvá

Vátr.fél. kaupanda  
Vörður

Yfirlýsing húsfélags



Dags. kauptilboðs	Dags. þinglýs.vottorð	Útgáfud. afsals	Aflýsingardagur	Afhendingardagur eignar							
24.11.2023	24.11.2023			Samkomulag							
Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingarár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
251-7530	225428	01 03 09	2023	52.1	35.950.000	47.580.000	5.820.000	53.400.000	6	7	Fjölbýlishús
<b>Samtals</b>				<b>52.1</b>	<b>35.950.000</b>	<b>47.580.000</b>	<b>5.820.000</b>	<b>53.400.000</b>			

## Lýsing eignar

Íbúð merkt 03-09, í húsinu Hallgerðargata 1, 105 Reykjavík, ásamt og öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Fastanúmer eignar: 251-7530.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri. Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri. Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri.

Aðilar kauptilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasöluunnar og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.

Kaupverð í tölustöfum <b>54.600.000 kr.</b>	Heildarverð í bókstöfum <b>Fimmtíuogfjórarmilljónirsexhundruðþúsund kr.</b>
--	--

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A  
**10.920.000**

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B  
**0**

Veðbréf sbr. sundurliðun C  
**43.680.000**

## A. Greiðslutilhögun útborgunar

- Greitt með millifærslu við undirritun kaupsamnings
- Greitt með millifærslu við útgáfu afsals

kr. 9.720.000  
kr. 1.200.000

**Greiðslustaður útborgunar** Eignamiðlun Suðurnesja 0142-05-071385 kt 480813-0490

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

## C. Greiðslur með veðskuldabréfum. Bréfin eru greidd út með peningum og eru gefin út við kaupsamning.

Veðréttur	Veðhafi	Neysluvísitala	Fyrsti gjalddagi	Gjalddagar ár hvert	Vextir nú	Vextir reiknast frá	Fjárhæð	Fj. afb.
1.	Landsbankinn				0.0%		43.680.000	0

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

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

## Fyrirvari kaupanda:

Kaupandi gerir fyrirvara um samþykki lánastofnunar um flutning og veitingu lána skv. tilboði þessu. Skal kaupandi hafa skilað inn skriflegri yfirlýsingu um brottfall fyrirvara þessa í síðasta lagi 20 virkum dögum eftir samþykki tilboðs þessa. Að öðrum kosti getur seljandi fallið frá samþykki sínu á tilboði þessu með einhliða skriflegri yfirlýsingu.

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

*Dot*

Eftirfarandi ákvæði gilda um kauptilboð þetta eftir því sem við getur átt.

1. Um kauptilboð þetta gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup og lög nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa.
2. Í kauptilboðsferli þessu er kaupandi ávallt sá sem kaupir eignina og seljandi sá sem selur, hvort sem um er að ræða einn eða fleiri. Sá aðili sem skrifar undir tilboð, er við það bundinn hvort sem um er að ræða tilboð eða gagntilboð.
3. Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býðst í kauptilboði þessu til að kaupa af seljanda þá eign sem lýst er í fyrirliggjandi söluyfirliti, á því verði og með þeim skilmálum og fyrirvörum sem í tilboðinu greinir. Sé um að ræða gagntilboð er það seljandi sem býðst til að selja.
4. Tilboð þetta er skuldbindandi fyrir þá er hafa áritað það, til loka þess frests sem settur er í því nema viðtakandinn hafni því innan tilboðsfrestsins. Með höfnun tilboðsins, eða sé því ekki svarað innan frestsins, fellur það niður og er ekki lengur bindandi fyrir þann er á það hefur ritað. Sama gildir ef tilboðinu er svarað með gagntilboði.
5. Við skriflegt samþykki tilboðs er kominn á bindandi kaupsamningur milli aðila, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding aðila um umsamda greiðslu kaupverðs og um afhendingu eignar í umsömdu ástandi.
6. Ef sala eignar er liður í atvinnustarfsemi seljanda og ætluð til persónulegra afnota fyrir kaupanda er um neytdakaup að ræða og er þá óheimilt að vilja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir kaupanda.
7. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í söluyfirliti.
8. Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um að væru forsendur kaupanna.
9. Notið fasteign telst ekki gölluð, nema ávallt rýri verðmæti hennar svo nokkru verði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
10. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað og réttindi sem tilgreind eru í söluyfirliti og **VORU FYRIR HENDI VIÐ SKOÐUN** og/eða elga að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi (samþykktu kauptilboði), öðrum gögnum eða venju.
11. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað. Öll áhætta vegna eignar flyst til kaupanda við afhendingu hennar.
12. Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskorun, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
13. Vextir reiknast ekki á greiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
14. Hafi kaupandi í tilboði sínu óskað eftir að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, að hluta eða öllu leyti, skal hann þegar eftir samþykki seljanda afla samþykkis skuldareiganda fyrir yfirtöku hans og semja við skuldareiganda um skilmála vegna hennar. Skal hann að fengnu samþykki skuldareiganda framvísa nauðsynlegum gögnum á fasteignasölunni innan tilskilins frests í tilboði. Í uppgjöri vegna vaxta af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinnna lána svo og verðbætur er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi skuldareiganda.
15. Við tilboðsgerð voru kaupanda kynnt fyrirliggjandi sölugögn um eignina sem eru til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur. Skoðast þau gögn sem hluti af kaupferlinu. Staðfestir kaupandi það með undirritun sinni á tilboð þetta.
16. Gangi kaup eftir skal kaupandi eftir afhendingu, svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
17. Eign skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir nema um annað sé samið.
18. Eign skal afhenda vel hreingerða á hádegi umsamins afhendingardags, nema um annað sé samið. Skal seljandi þá hafa rýmt eignina, það er fjárlægt hvers konar hluti sem ekki eiga að fylgja eigninni, svo og skal seljandi þá hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna reksturs eignarinnar og látið lesa af mælum vegna rafmagns og hita. Seljandi er ábyrgur fyrir að tilkynna aðilaskipti vegna gjalda.
19. Kaupandi hlífir arð eignarinnar frá afhendingu og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Greiðslur sem um ræðir eru öll rekstrargjöld og tekjur vegna eignarinnar. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir sem seljanda bar að greiða frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldþaga.
20. Seljandi skal greiða öll venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns rekstrargjöldin hafa færst yfir á kaupanda samkvæmt tilkynningum um aðilaskipti. Seljandi er ábyrgur fyrir tilkynningu aðilaskipta. Uppgjör gjaldanna fer fram í lögskiðlauppgjöri.
21. Kaupendur eigna í fjöleignarhúsum, þ.m.t. fjölbýlishúsum, raðhúsum og parhúsum, skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast (samþykki tilboðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldflaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
22. Kaupandi greiðir við kaupsamning kostnað við stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra skjala svo og lántökugjald veðbréfa og annarra veðskjala samkvæmt gildandi reglum um þinglýsingar á hverjum tíma.
23. Að loknum kaupsamningi/afsali skal fasteignasalan leggja framangreind skjöl inn til þinglýsingar svo fljótt sem verða má, ásamt öllum þeim skjölum sem þinglýsa skal samhliða kaupsamningi/afsali. Enda hafi öll gjöld vegna þess verði greidd til fasteignasölunnar.
24. Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 00:00 þann 30.11.2023 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasölunnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Reykjavík

27. nóv. 2023

Samþykkt með fyrirvara um  
samþykki borgarváts á síðari  
stigum.

Helena Rós Sigmarsdóttir

Helena Rós Sigmarsdóttir  
Kt. 261172-5859  
Lögfræðingur



 Fullgild rafræn undirskrift

**EGILL NIELSSON**

Keymasla 310593-3119

2023-11-24 12:35:05 GMT

Astæða Undirskrift



Fasteign	Hallgerðargata 1
Fasteignanúmer	F2517530
Ásett verð	55.600.000
Sveitarfélag	105 Reykjavík
Byggingargerð	Fjölbýlishús
Herbergi	2
Stofur	1
Svefnherbergi	1
Badherbergi	1
Lyfta	Já
Heildarfermetrar	52,1 m <sup>2</sup>



Afhending	Álögð fasteignagjöld	<input type="checkbox"/>	Ástand vatnslagna
Skoðunarmaður	M. Sævar Pétursson M.sc	<input type="checkbox"/>	Ástand raflagna
Skoðunardagur	Álögð vatns- og fráveitugjöld	<input type="checkbox"/>	Ástand frárennslislagna
Sölutegund	Húsfélagsgjald á mánuði	<input type="checkbox"/>	Ástand glugga / glers
Áhvilandi alls og í %	Þar af framkvæmdagjald	<input type="checkbox"/>	Ástand þaks
Yfirtekin lán (Y+S)	Brunatrygging	<input type="checkbox"/>	Upphitun
Áætluð afb.á mán. (Y+S)	Svalir	<input type="checkbox"/>	Inngangur
	Lóð		Sameiginlegur

Fastanúmer	Mhl.	Nh.	nr.íb.	Bygg.ár	Brunab.mat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál	Byggingarefni	B	M	Lýsing
251-7530	01	03	09	2023	35.950.000	47.580.000	5.820.000	53.400.000	52.1	Steypt	6	7	Fjölbýlishús
Samtals					35.950.000	47.580.000	5.820.000	53.400.000	52.1				

Skráning samkv. Þjóðskrá Íslands.

Lóðarréttindi/Kvaðir: **Leigulóð** / Lóðarleiga á ári:

Byggingarstig samkv. Þjóðskrá Íslands: **6 - Fullgerð án lóðarfrágangs.** Matsstig samkv. Þjóðskrá Íslands: **7**

Eigendur	Kennitala	Tengsl	Símanúmer	Hlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	Þinglýstur eigandi		100%

Eignamiðlun Suðurnesja kynnir íbúðir við Hallgerðargötu 1, 1A, 11A, 105 Reykjavík.

Um er að ræða vel vandaðar og skipulagðar íbúðir sem skilast allar fullbúnar. Gólf baðherbergja og þvottahúss eru flísalögð, önnur rými skilast með parketi frá Álfaborg.

Allar innréttingar eru sérsmíðaðar með ljúfflokun á skúffum og skápum. Skápahurðir eru með melamin áferð, ljósar að lit. Borðplötur eru frá Egger, svartar að lit. Eldhúsinnrétting skilast með tækjum og búnaði frá AEG, spanhelluborði og blástursofni. Innbyggð vífta er í eldhúsum. Fataskápar eru í sama lit og innréttingar. Innihurðir eru hvítar yfirfelldar frá Parka.

Sjá má skilalýsingu og nánari upplýsingar inn á heimasíðu verkefnisins: [hallgerdargata.is/](http://hallgerdargata.is/)

Hafðu samband í síma 420-4050 / 894-2252 eða á netfangið [es@es.is](mailto:es@es.is)

Nánari lýsing á eign:

Hallgerðargata 1, íbúð merkt 309, birt stærð 52,1 fm.

Eignin er tveggja herbergja íbúð á þriðju hæð, merkt 303, birt stærð 52,1 fm. Þar af geymsla í kjallara skráð 4,4 fm. og svalir skráðar 5,9 fm. Íbúðin er með áskriftarrétt í B flokki í bílastæðishúsi.

Eignin skiptist í anddyri, baðherbergi, svefnherbergi, alrými þar sem eldhús og stofa eru í opnu rými og svalir.

**ANDDYRI:** Fataskápar í anddyri eru úr Egger melamín efni, litur U702 ST9 í ytra byrði en innra byrði úr dökkgráu melamín. Skúffur og hurðir eru með ljúfflokun.

**ELDHÚS:** Eldhúsinnrétting er sérsmíðuð úr Egger melamín efni, litur U702 PM í ytra byrði en innra byrði úr dökkgráu melamín. Skúffur og hurðir eru með ljúfflokun. Borðplata er Egger, Black litur U999 ST776, 12mm. Heimilistæki eru af gerðinni AEG frá Ormsson. Helluborð er ekki innfellt í borðplötu en vaskur er undirflimdur. Innbyggð vífta er í eldhúsi. Blöndunartæki í eldhúsi eru af gerðinni Grohe.

**BADHERBERGI:** Tveir veggir baðherbergis eru flísalagðir við sturtu með flísum frá Álfaborg, Carnaby Street Gray 30x60, að horni og upp í loft. Gólf eru flísalögð með sömu flísum og fara á vegg. Innrétting er sérsmíðuð úr Egger melamín efni, litur U702 ST9 og innra byrði úr dökkgráu melamín. Skúffur og hurðir eru með ljúfflokun. Borðplata er Egger, Black litur U999 ST76, 12mm. Blöndunartæki eru frá Grohe.

**VEGGIR OG LOFT:** Loft og útveggir eru sandsparslaðir, grunnaðir og málaðir með lit sem nefnist Bómull og er frá Slippfélaginu. Innveggir í íbúðum eru gífsveggir með stálgrind, sandsparslaðir og málaðir með sama lit og útveggir, Bómull. Gluggar eru málaðir hvítir.

**GEYMSLUR:** Gólf í séreignageymslum eru lökkðuð. Geymsluveggir er kerfisveggir frá GMS Corporation og galvaniseraðir. Geymslusvæði er upphitað.

**ANDDYRI OG STIGAHÚS:** Anddyri er með uppsettum póstkössum og mynddyrasíma. Teppi eru á stigum og stigapöllum. Gólf í anddyri er flísalagt með 60x60 Betonico Grey flísum frá Álfaborg. Lyftur eru af gerðinni Schindler. Veggir eru málaðir með lit frá Slippfélaginu, Bómull.

**SAMEIGN:** Steypt loft og innveggir í stigahúsi eru sandspartlaðir, grunnaðir og málaðir.

**HJÓLA- OG VAGNAGEYMSLUR:** Hjóla- og vagnageymslur eru í kjallara. Gólf í kjallara eru máluð, loft og steinveggir eru slípaðir og málaðir. Rafmagn og lýsing er fullfrágengin.

**BÍLAGEYMSLA:** Bílageymsla tilheyrir ekki húsinu. Undir húsinu er sameiginleg bílageymsla með öðrum húsum við Hallgerðargötu þar sem hægt er að leigja stæði. Innangengt er úr bílageymslu í stigahúsin.

**ATH:** Skv. reglum Reykjavíkurborgar um opinbera auglýsingu fasteigna verður eignin auglýst að lágmarki í 10 daga eftir að auglýsing er birt. Tilboð sem berast verða fyrst tekin til skoðunar eftir kl. 13:00 þann 4.nóv. 2023.

**UMHVERFIÐ:** Svæðið er í miðri íbúðarbyggð og er nálægt útivistar- og náttúrusvæðum eins og Laugarnesi og Laugardal. Mikil uppbygging hefur átt sér stað við Hallgerðargötu og eru nánast allar byggingar nýjar eða nýlegar. Afar stutt er í fallegar gönguleiðir meðfram sjávarsíðunni og afþreyingu í Laugardal og

Borgartúni en þar er úr mörgu að velja fyrir alla aldurshópa. Í göngufæri er svo Laugalækur sem ber sérstakan sjarma með sínum litlu einstöku verslunum og annarri þjónustu. Heilsugæslan Kirkjusandi er í næsta húsi auk þess er ungbarnaleikskóli í húsinu.

Áhersla er lögð á að brjóta upp útlit húsanna með mismunandi litum og áferð sem draga fram sérkenni hvers húss og gera reitinn í senn nútímalegan og spennandi. Sérstök áhersla hefur verið lögð á efnisval, áferðir og vandaðan frágang. Skjólgóður inngarður skapar svo vettvang fyrir skemmtilegt sameiginlegt svæði íbúa.

Á lóðinni Halgerðargata 1 eru 4 stigahús á fimm hæðum sem samtals hýsa 81 íbúðir. Því til viðbótar er bílakjallari sem hægt að að leigja bílastæði í. Inngangar í húsini er af gangstétt í borgarlandi götu megin. Í kjallara eru séreignageymslur ásamt sameiginlegri vagna- og hjólageymslu.

Á lóðinni Halgerðargata 1 eru 4 stigahús á fimm hæðum sem samtals hýsa 81 íbúðir. Því til viðbótar er bílakjallari sem hægt að að leigja bílastæði í. Inngangar í húsini er af gangstétt í borgarlandi götu megin. Í kjallara eru séreignageymslur ásamt sameiginlegri vagna- og hjólageymslu.

#### Byggingaraðili á Hallgerðargötu er Reir Verk ehf.

Reir Verk ehf. er öflugt byggingarfélag sem vinnur að fjölbreyttum fasteignaverkefnum ásamt því að vinna að ýmsum byggingaverkefnum á eigin vegum.

Fyrirtækið leggur áherslu á að veita heildarlausnir í byggingaverkefnum, góða þjónustu og vandaða vöru.

Húsini eru hönnuð af Teiknistofa Arkitekta Gylfi Guðjónsson og félagar ehf. Ferill verkfræðistofa ehf. hannaði burðarvirki og lagnir. Lota ehf. sá um bruna- og hjóðhönnun. Raflax sá um raflagna- og lýsingahönnun. Lilja Hákon Filippusdóttir hjá Teiknistofu Arkitekta sá um hönnun lóða.

Allar nánari upplýsingar í síma 42-4050/894-2252 og á netfangið es@es.is

#### Gjöld sem kaupandi þarf að standa straum af vegna kaupa á fasteign:

1. Stimpilgjald af kaupsamningi - 0,8% af heildarfasteignamati fyrir einstaklinga (0,4% ef um er að ræða fyrstu kaup) og 1,6% fyrir lögaðila.
2. Þinglýsingargjald af kaupsamningi, veðskuldabréfi, mögulegu veðleyfi o.fl. - kr. 2.500 af hverju skjali.
3. Lántökgjald lánastofnunar – mismunandi á milli lánastofnana. Nánari upplýsingar á heimasíðum lánastofnana.
4. Umsýslugjald til fasteignasölu, sbr. kauptilboð.

Veðr	Veðhafi	Utg.dagur.	Næsti gjaldd.	Gd.á ári	Vextir	Gr.vísit.	Upphafleg fjárh.	Eftirst. án vísit.	Est. m/vb. mv. skil.	Áætl.afb.á mán.	Fj.afb.	YAS
Samtals							0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.		
	Sundurliðun áhvílandi veðskulda		ATH. vextir lána geta verið breytilegir			(Y=yfirtekið, A=aflýsist, S=samkomulag)						



**GIMLI**

Halla Unnur Helgadóttir, kt. 210964-5769

Viðskiptafræðingur

Löggiltur fasteignasali

Grensásveg 13, 108 Reykjavík

Sími: 570 4800

gimli@gimli.is

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingarár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
251-7530	01 03 09	2023	52.1	35.900.000	47.580.000	5.820.000	53.400.000	6	7	Fjölbýlishús
Samtals			52.1	35.900.000	47.580.000	5.820.000	53.400.000			

Undirritaður hefur að beiðni eiganda skoðað og metið til söluverðs neðangreinda eign ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskyldu. Skráður eigandi eignarinnar er: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609

**Lýsing eignar:** Skemmtileg og vel útfærð 2ja herbergja íbúð á 3.hæð í nýju fjölbýlishúsi með lyftu. Íbúðarrými skiptist í baðherbergi með þvottaaðstöðu og alrými sem er dagrými og svefnherbergi. Í alrými er anddyri með skáp og eldhús, borðstofa og stofa eru í einu rými og útg. Þaðan á rúmgóðar svalir.

Svefnherbergi er ágætlega rúmgott og með fataskáp. Baðherbergi er með flísalögðu gólf og veggir flíslagðir að hluta, vaskur með innréttingu, vegghengt salerni og sturta, t.f. þvottavél og þurrkara. Íbúðin er án gólfena nema á baðherbergi. Allar innréttingar eru frá Gerher í Litháen. Tæki í eldhúsi eru frá AEG. Að utan er húsið klætt með lituðu áli. Sameignargangar eru rúmgóðir. Í sameign er sérgeymsla sem tilheyrir íbúðinni.

**Áætlað hæfilegt söluverð:** 54.800.000 kr. - Fimmtuogfjórarmilljóniráttahundruðþúsund krónur.

**Forsendur:**

Við matsreikning er hér einkum stuðst við markaðsmat, sem er algengasta matsaðferð við sölu á húsnæði og samanburð á sambærilegum eignum.

**Trúnaðaryfirlýsing matsmanns:**

Framanskráða eign hefur undirritaður metið eftir bestu samvisku og þekkingu. Undirritaður lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við matsbeiðanda eða eigendur eignar.

**Fylgigögn með verðmati:**

Matsvottorð Þjóðskrár Íslands.

**Niðurstaða**

Fimmtuogfjórarmilljónirogáttahundruðþúsund krónur

Reykjavík, 11. október 2023

Halla Unnur Helgadóttir, kt. 210964-5769  
Viðskiptafræðingur  
Löggiltur fasteignasali

Halla Unnur Helgadóttir, Löggiltur fasteignasali



# Verðmat

Hallgerðargata 1, 1A og 11A

**Fjölbýlishús**



Reykjanesbær 10.10.2023

M. Sævar Pétursson M.sc.  
Lögg. fateigna og fyrirtækjasali  
Kt. 060758-2399

**Nafn verkefnis**

Verðmat Hallgerðargata 1, 1A og 11A, 105  
Reykjavík.

Verðlagning og verðmat fasteignar.

**Verktími**

05.10.2023 – 12.10.2023

**Unnið af**

M.Sævar Pétursson M.sc.

Lögg. fasteigna- fyrirtækjasali

**Fylgiskjöl og myndir**

### **Tilgangur.**

Verðmatið er unnið að beiðni Helenu Rósu Sigmaradóttur lögfræðingi hjá Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar.

Reykjavíkurborg hefur eignast nokkrar íbúðir við Hallgerðargötu, 105 Reykjavík og hefur ákveðið að setja í sölu á almennan markað 9 íbúðir sem eru eins til tveggja herbergja íbúðir.

Svæðið er í miðri íbúðarbyggð og í nálægð við útivistar- og náttúrusvæði eins og Laugarnes og Laugardal. Mikil uppbygging hefur átt sér stað við Hallgerðargötu og eru nánast allar byggingar nýjar eða nýlegar. Afar stutt er í fallegar gönguleiðir meðfram sjávarsíðunni og afþreyingu í Laugardal og Borgartúni en þar er úr mörgu að velja fyrir alla aldurshópa. Í göngufæri er svo Laugalækur sem ber sérstakan sjarma með sínum litlu einstöku verslunum og annarri þjónustu. Heilsugæslan Kirkjusandi er í næsta húsi. Ungbarnaleikskóli er í húsinu.

Á lóðinni eru 4 stigahús á fimm hæðum sem samtals hýsa 81 íbúðir og leikskóla. Undir húsinu er bílakjallari rekinn af Rekstrarfélagi bílakjallara Kirkjusands, kt. 440620-2640, þar sem hægt er að leigja bílastæði. Inngangar í húsin er af gangstétt götu megin.

Í kjallara eru séreignageymslur ásamt sameiginlegri vagna- og hjólageymslu.

Snjóbræðsla er lögð í gangstéttar utan við hús og einnig í hluta gönguleiða í inngarði.

Áhersla er lögð á að brjóta upp útlit húsanna með mismunandi litum og áferð sem draga fram sérkenni hvers húss og gera reitinn í senn nútímalegan og spennandi. Sérstök áhersla hefur verið lögð á efnisval, áferðir og vandaðan frágang. Skjólgóður inngarður skapar svo vettvang fyrir skemmtilegt sameiginlegt svæði íbúa.

**Eftirtaldar íbúðir voru skoðaðar og verðmetnar.**

**Hallgerðargata 1A, íbúð merkt 103, birt stærð 42,1 fm.**

Íbúð á fyrstu hæð, merkt 103, birt stærð 42,1 fm. þar af geymsla í kjallara skráð 3,7 fm. og svalir skráðar 3,7 fm. Íbúðin er með áskriftarrétt í B flokki í bílastæðishúsi.

Eignin skiptist í anddyri, baðherbergi, alrými þar sem eldhús, stofa og svefnherbergi eru í opnu rými og svalir.

**Hallgerðargata 1A, íbúð merkt 203, birt stærð 42,5 fm.**

Eignin er tveggja herbergja íbúð á annarri hæð, merkt 203, birt stærð 42,5 fm. þar af geymsla í kjallara skráð 4,1 fm. og svalir skráðar 5,2 fm. Íbúðin er með áskriftarrétt í A flokki í bílastæðishúsi.

Eignin skiptist í anddyri, baðherbergi, alrými þar sem eldhús, stofa og svefnherbergi eru í opnu rými og svalir.

**Hallgerðargata 1A, íbúð merkt 303, birt stærð 42,5 fm.**

Eignin er tveggja herbergja íbúð á fyrstu hæð, merkt 303, birt stærð 42,5 fm. þar af geymsla í kjallara skráð 4,1 fm. og svalir skráðar 5,2 fm. Íbúðin er með áskriftarrétt í A flokki í bílastæðishúsi.

Eignin skiptist í anddyri, baðherbergi, alrými þar sem eldhús, stofa og svefnherbergi eru í opnu rými og svalir.

**Hallgerðargata 1, íbúð merkt 109, birt stærð 52,3 fm.**

Eignin er tveggja herbergja íbúð á fyrstu hæð, merkt 109, birt stærð 52,3 fm. þar af geymsla í kjallara skráð 4,6 fm. og svalir skráðar 5,6 fm. Íbúðin er með áskriftarrétt í B flokki í bílastæðishúsi.

Eignin skiptist í anddyri, baðherbergi, svefnherbergi, alrými þar sem eldhús, stofa eru í opnu rými og svalir.

**Hallgerðargata 1, íbúð merkt 209, birt stærð 51,9 fm.**

Eignin er tveggja herbergja íbúð á annarri, merkt 209, birt stærð 51,9 fm. Þar af geymsla í kjallara skráð 4,2 fm. og svalir skráðar 5,9 fm. Íbúðin er með áskriftarrétt í B flokki í bílastæðishúsi.

Eignin skiptist í anddyri, baðherbergi, svefnherbergi, alrými þar sem eldhús, stofa eru í opnu rými og svalir.

**Hallgerðargata 1, íbúð merkt 309, birt stærð 52,1 fm.**

Eignin er tveggja herbergja íbúð á þriðju hæð, merkt 303, birt stærð 52,1 fm. Þar af geymsla í kjallara skráð 4,4 fm. og svalir skráðar 5,9 fm. Íbúðin er með áskriftarrétt í B flokki í bílastæðishúsi.

Eignin skiptist í anddyri, baðherbergi, svefnherbergi, alrými þar sem eldhús og stofa eru í opnu rými og svalir.

**Hallgerðargata 11A, íbúð merkt 114, birt stærð 55,4 fm.**

Eignin er tveggja herbergja horníbúð á fyrstu hæð, merkt 114, birt stærð 55,4 fm. Íbúðin er með áskriftarrétt í B flokki í bílastæðishúsi.

Eignin skiptist í anddyri, baðherbergi, svefnherbergi, alrými þar sem eldhús og stofa eru í opnu rými og svalir.

**Hallgerðargata 11A, íbúð merkt 217, birt stærð 44,8 fm.**

Eignin er tveggja herbergja íbúð á annarri hæð, merkt 217, birt stærð 44,8 fm. Þar af geymsla í kjallara skráð 5,8 fm. og svalir skráðar 4,7 fm. Íbúðin er með áskriftarrétt í B flokki í bílastæðishúsi.

Eignin skiptist í anddyri, baðherbergi, svefnherbergi, alrými þar sem eldhús og stofa eru í opnu rými og svalir.

**Hallgerðargata 11A, íbúð merkt 317, birt stærð 44,8 fm.**

Eignin er tveggja herbergja íbúð á þriðju hæð, merkt 317, birt stærð 44,8 fm. Þar af geymsla í kjallara skráð 5,8 fm. og svalir skráðar 4,7 fm. Íbúðin er með áskriftarrétt í B flokki í bílastæðishúsi.

Eignin skiptist í anddyri, baðherbergi, svefnherbergi, alrými þar sem eldhús og stofa eru í opnu rými og svalir.

Hlutverk Eignamiðlun Suðunesja ehf er að meta virði fasteignarinnar Hallgerðargata 1, 1A og 11A. Matið er unnið af M. Sævari Pétursyni M.sc. verkfræðingi og löggiltum fasteigna og fyrirtækjasala. Aðferðin sem notuð er við að komast að virði þessarar fasteignar, er markaðsmat

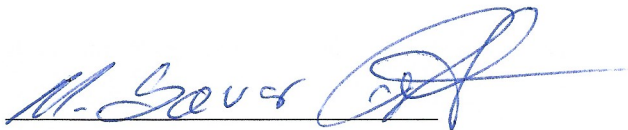
**Niðurstaða:**

Markaðsverð eignarinnar er fundið með samanburði á söluverði sambærilegra eigna . Markaðsverð á þessum 9 íbúðum ásamt lóðarréttindum þann 10. 10. 2023 miðað við að eignirnar verði seld, áætlast. **Kr. 459.228.000.-**

**Staðfesting:**

Ofanskráð verðmat hefur undirritaður unnið eftir bestu samvisku og þekkingu og fylgt viðurkenndum aðferðum. Með skoðun á eigninni, stuðst við ýmiss gögn og upplýsingar varðandi bygginguna og markaðssvæðið. Undirritaður er ekki í hagsmunatengslum við matsbeiðanda né er nákomnin honum vegna vensla eða vinskapar.

Verðmatið er 5 blaðsíður, auk fylgiskjala.



M. Sævar Pétursson M.sc.

Lögg. fasteigna- og fyrirtækjasali

Kt. 060758-2399

Reykjanesbæ 10. október 2023

Hallgerðargata 1, 1A-11A

	<b>Fastanr</b>	<b>íb</b>	<b>stærð</b>	<b>Fermetraverð</b>	<b>kaupverð</b>
Hallgerðargata 1A	2517486	103	42,1	1.070.000	45.047.000
Hallgerðargata 1A	2517501	203	42,5	1.070.000	45.475.000
Hallgerðargata 1A	2517524	303	42,5	1.080.000	45.900.000
Hallgerðargata 1	2517492	109	52,3	1.070.000	55.961.000
Hallgerðargata 1	2517507	209	51,9	1.070.000	55.533.000
Hallgerðargata 1	2517530	309	52,1	1.080.000	56.268.000
Hallgerðargata 11A	2517497	114	55,4	1.060.000	58.724.000
Hallgerðargata 11A	2517515	217	44,8	1.070.000	47.936.000
Hallgerðargata 11A	2517538	317	44,8	1.080.000	48.384.000
					459.228.000