



Borgarráð

Fossvogsblettur 2A, kaup

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi kaupsamning að Fossvogsbletti 2A.

Greinargerð

Reykjavíkurborg eignaðist Fossvogsblett 2 fyrir nokkru en um var að ræða helming lands ásamt einbýlishúsi en landið er skógi vaxið og var leigt sem erfðafestuland til ræktunar árið 1943. Landinu hafði verið skipt upp í Fossvogsblett 2 og Fossvogsblett 2A.

Eigendur að Fossvogsbletti 2A hafa samþykkt að selja Reykjavíkurborg hinn helming landsins. Heildarlandið er um 1,25ha en um er að ræða helming landsins ásamt fasteignum en um er að ræða einbýlishús ásamt geymsluhúsi fyrir neðan Fossvogsveg.

Kaupverð er krónur 140.000.000.-

Hægt verður að nýta hluta landsins undir leikskóla.

Gert verði ráð fyrir kaupum innan gildandi fjárfestingaráætlunar.

Virðingarfyllt,

Óli Jón Hertervig

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Kaupsamningur undirritaður af seljanda dags. 12. ágúst 2022

Lóðarleigusamningur dags. 16. september 1943.

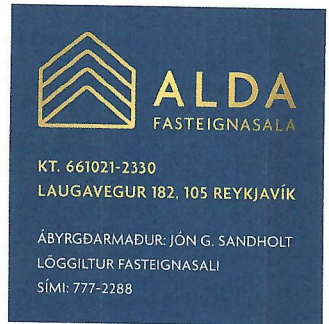
Kaupsamningur

Seljandi Kennitala Símanúmer Hlutfall
Auður Friðgerður Halldórsdóttir **091157-2419** **8931081** **100.0%**
Simonarmóa 5 audur@hvolsskoli.is

Kaupandi Kennitala Símanúmer Hlutfall
Reykjavíkurborg **530269-7609** - **100.0%**
Reykjavíkurborg - eignasjóður **570480-0149** - **0.0%**

Dags. kaupsamnings Aflysingardagur Útgáfudag afsals
12.8.2022 **STRAX** **1.10.2022**
Fyrir afsal

Afhendingardagur eignar: Vátr.fél. seljanda Vátr.fél. kaupanda
Eigi síðar en 01.10.2022 **TM** **Sjóvá**



Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
203-6396	108667	02 01 01	1950	66.7	23.450.000	54.850.000	27.700.000	82.550.000	7	7	Einbýlishús
203-6396		02 01 02	1950	28.9	13.550.000	0	0	0	7	7	Bílskúr
203-6396		71 01 01	1960	13.5	3.360.000	0	0	0	7	7	Geymsla
Samtals				109.1	40.360.000	54.850.000	27.700.000	82.550.000			

Lýsing eignar

Íbúð merkt 02-01-01 í húsinu Fossvogsblettur 2A, 108 Reykjavík, ásamt bílskúr merktum 02-01-02 og geymsla merkt 71-01-01 og öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Fastanúmer eignar: 203-6396. Kvaðir og önnur eignarbönd: Lóðarleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri . 411-Æ-04091 Eignarheimild seljanda sjá skiptayfirlýsingu með þinglýsingarnúmeri 441-A-003852/2019.

Aðilar kaupsamnings þessa hafa kynnt sér og áritað söluþfirlit fasteignasölunnar og skoðast það sem hluti af kaupsamningi þessum.

Alda fasteignasala skal móttaka kaupsamningsgreiðsluna og nýta hana til uppgreiðslu áhvílandi lána, mismunur fer síðan til seljanda.

Kaupverð í tölustöfum
140.000.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum
Eitthundraðogfjörutíumilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A
140.000.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B
0

Veðbréf sbr. sundurliðun C
0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

- Greitt með peningum við undirritun kaupsamnings eignar.
- Greitt með peningum við afhendingu eignar gegn útgáfu afsals

kr. **110.000.000**

Greiðslustaður útborgunar

kr. **30.000.000**

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

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/efir 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 fyrirætlum 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 söluvirliti.
- Ef sala eignar er iðúur í atvinnustærfermi 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 á gallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma 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 söluvirliti 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 hádegi 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 að 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 áhvílandi veðlána.
- Vextir reiknast ekki á greiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Þegar umsamið er að kaupandi yfirtaki áhvílandi veðskuldur 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 lögskiðauppgjöri.
- 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 lögskiðauppgjöri.
- 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 skuldaus 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 aflysisu áhvílandi veðskulda, ef svo er ekki er honum rétt að halda greiðslu eftir að öllu leyti eða hluta og beita stöðvunarrétti. Séu veðskuldur í vanskilum er kaupanda heimilt að koma þeim í skil til að forða því að gengið verði að veðinu. Verði verulegur dráttur á aflysisu er kaupanda heimilt að greiða áhvílandi skuldir upp og aflysa þeim og skuldafajna 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, afsels og annarra skjala svo og lántökugjald veðbréfa og annarra veðskjala samkvæmt gildandi reglum um þinglýsingar á hverjum tíma.
- Við kaupsamningsgerð kynntu 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) veðbandayfirlit, dags. 10.8.2022, b) fasteignayfirlit, dags. 10.8.2022, c) söluvirlit, dags., d) yfirlýsingu húsfélags, dags., e) lögbóðin 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 viðsejandi upplýsa hann og fasteignasöluuna 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 leggjast framangreind skjöl inn til þinglýsingar svo fljótt sem verða má, ásamt öllum þeim skjölum sem þinglýsa skal samhlíða kaupsamningi/afsali. Enda 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, áhvílandi veðskuldur, eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en strax.

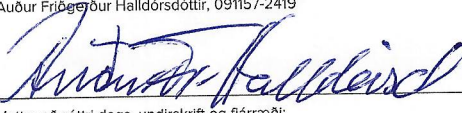
Eftirtaldir áhvílandi veðskuldur eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en strax.

Veðr.	Veðhafi	Dags. veðskbr.	Grunnvísitala	Upphafleg fjárhæð	Eftirst. miðað við skil
1.	Lifeyrissj.starfsm.rik. B-deild	14.5.2019		20.000.000	
2.	Arion banki hf	4.12.2020		16.000.000	

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárhæði 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.

Reykjavík, 12. ágúst 2022

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki maka Auður Friðgeirsdóttir, 091157-2419 	Undirskrift kaupanda Reykjavíkurborg, 530269-7609 Reykjavíkurborg - eignasjóður, 570480-0149
Vottar að réttir dags. undirskrift og fjárhæði:	
Nafn	Jón G. Sandholt
Nafn	Löggiltur fasteignasali Kt. 240190-2579

FOSSVOGSBLETTUR 2

FOSSVOGSBLETTUR 2A



Ráðuneytið hefir ákveðið að lætka stimpilsekt af skjali þessu niður í 100 % af stimpilgjaldinu, ef skjalið verður stimplað fyrir 9/3-44

Fjármálaráðuneytið 13-44

Samrit

E/449

Leigusamningur um
erfðafestuland til ræktunar, án bygginga.

Borgarstjórinn í Reykjavík

Gjörir kunnugt:

Samkvæmt ályktun bæjarráðsins
bæjarstjórnarinnar hinn 3. sept. 1943

er með bréfi þessu herra alpm. Hermanní Jónassvni, Tjarn 32,

Rvík, leigð á erfðafestu til ræktunar landspilda sú, sem

lýst er í töluð 1 hér á eftir, með eftirgreindum nánari skilmálum:

1. Hin leigða landspilda er 1,25 hektarar að flatarmáli samkv. við-
festum uppdætti og nefnist Fossvogsblettur II A.

Landinu hefir verið skipt úr Fossvogsblettii II, en
erfðafestusamningur um það land, dags. 8. sept. 1933, hefir
verið felldur úr gildi.

Sú kvæð hvilir á landinu, að um það er umferðarréttur
frá Fossvogsvægi að Fossvogsblettii II B.

2. Landið er leigt á erfðafestu til ræktunar, en ekki til annara afnota.
Leigutaki öðlast því eingöngu ræktunarrétt, og má ekki gera hús né
aðrar byggingar á erfðafestulandinu.
3. Leigutaki skal hafa girt erfðafestulandið gripheldri girðingu áður en
ár er liðið frá því er landið er honum útvegið, ella fellur landið aftur
til bæjarins án endurgjalds.
4. Eftir að útvisunarárið er liðið, skal leigutaki á ári hverju rækta til tús.
matjurtagarða eða annara sáningar eigi minna en _____ hektara,
þannig að landið sé fullræktað á hvarju _____ árum eftir að útvisun fór
fram. Sá hluti erfðafestulandsins, sem að þeim árum liðnum er ekki
fullræktaður, fellur aftur til bæjarins án endurgjalds, eða ef bæjar-
stjórnin kys heldur, getur hún hækkað afgjald alls landsins um 50%
þangað til ræktunarskýrðunum er fullnægt, enda ákveði hún þá jafn-
framt frest til að fullrækta landið.
5. Ef girðingum er ekki viðhaldið eða erfðafestulandið gengur verulega
úr sér að rækt, hvortveggja eftir mati tveggja óvilhallra dómkvaddra
manna, fellur landið aftur til bæjarins án endurgjalds, og er þá leigu-
taka skylt að taka burtu girðingar og önnur mannvirki, innan hæfilegs
frests, er bæjarstjórnin setur. Þeir, sem veð kunna að eiga í landinu
eða í mannvirkjum, sem á því eru gerð með leyfi bæjarstjórnar, skulu
þó eiga óskertan rétt sinn til að ganga að veðinu fyrir upphæð, sem
er ekki hærrí en verð landsins og mannvirkjanna, eins og það verður
ákveðið samkvæmt 7. grein.
6. Það árið, sem útvisun fer fram, greiðist ekkert erfðafestugjald. Næstu
_____ ár þá á eftir, eða þau ár, sem leigutaka eru öllu til að rækta land-
ið, greiðir leigutaki _____ krónur fyrir hvern hektar á ári og að liðn-
um þeim _____ árum, er erfðafestugjaldið 40 krónur fyrir hvern hektar
á ári. Árgjaldið greiðist 1. júlí ár hvert, í fyrsta sinn 1. júlí 1944.
Erfðafesturétturinn og mannvirki á landinu, svo og afurðir af því,
eru að veði fyrir erfðafestugjaldinu, og sé það eigi greitt á ákveðnum
gjaldþega, má því til lúkingar gera fjárnám í erfðafesturéttinum og
mannvirkjum og afurðum á landinu, samkvæmt 15. gr. laga 16. des-
ember 1885 um lögtak og fjárnám án undanfarins dóms eða sáttar.

- Dráttarvexti skal greiða samkvæmt lögum nr. 36, 4. júní 1924 um bæjargjöld í Reykjavík.
7. Hvenær, sem bæjarstjórnin telur sig þarfnast landsins, handa bændum eða öðrum, er leigutaka skylt að láta af hendi erfðafesturétt sinn, hvort heldur er að öllu landinu eða nokkrum hluta þess, gegn 7. auru endurgjaldi fyrir hvern fermeter af landi í fullri túnrækt. Endurgjald fyrir þann hluta landsins, sem er í annari rækt en túnrækt, er undirbúinn til ræktunar, eða genginn úr sér að rækt, skal greiða eftir mati 2ja óvilhallra, dómkvaddra manna, og skal þá miðað við hið ákveðna endurgjald fyrir land í fullri túnrækt, en fyrir þann hluta landsins, sem er óræktaður, skal ekkert endurgjald greiða. Nú eru girðingar eða önnur slík mannvirki á þeim hluta landsins, sem bæjarstjórnin krefst sér afhent, og mannvirkin gerð með samþykki bæjarstjórnar, og getur bæjarstjórnin þá einnig krafist afhendingar á þeim, enda greiði hún andvirði þeirra eftir mati sömu manna. Matskostnaður greiðist úr bæjarsjóði.
8. Leigutaka er heimilt að gera í landinu sumarskýli eftir uppdrætti, sem byggingarnefnd samþykkir, eigi stærra en 25 ferm. að grunnfleti. Skyli þetta skal leigutaka skylt að taka burtu, hvenær sem bæjarstjórn krefst þess. Ef bæjarstjórn notar rétt sinn samkvæmt 7. lið, til þess að taka landið eða nokkurn hluta þess, skal leigutaki flytja slík skyli og öll önnur hús, ef gerð hafa verið, burtu af landinu sem tekis er. Sé það eigi gert innan tveggja mánaða frá því er leigutaka var tilkynnt, að hann skyldi láta af hendi erfðafesturétt sinn, falla skýlin, og önnur hús, ef um þau er að ræða, endurgjaldslaust til bæjarins, og getur enginn veðhafi eignast kröfu á bæinn út af því.
9. Ef leigutaki vill selja af hendi erfðafesturétt sinn að nokkru eða öllu, skal hann leita leyfis bæjarstjórnarinnar til þess, og á hún forkaupsrétt fyrir hið ákveðna söluverð. Virðist bæjarstjórninni söluverðið of hátt, getur hún þó látið fram fara mat samkvæmt 7. gr., og á þá forkaupsrétt fyrir matsverðið. Í hvert skifti, er bæjarstjórnin leyfir slíka afhendingu til annars leigutaka, skal borgarstjóri rita leyfið á bréf þetta og hinn nýi leigutaki skuldbinda sig til að halda erfðafestuskilmálana.
- Ákvæði þessarar greinar ná einnig til þess, ef skuldheimtumenn leigutaka eða veðhafar ganga að eigninni.
10. Með þessum takmörkunum er leigutaka heimilt að selja erfðafesturétt sinn, veðsetja hann eða ráðstafa honum á annan hátt.
11. Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld til hins opinbera, er lagðir kunna að verða á erfðafestulandið sem gjaldstofn.
12. Af erfðafestubréfi þessu eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs, og skal leigutaki láta þinglesa það á sinn kostnað og greiða stimpilgjald. Nýr leigutaki skal og láta þinglesa áritun á bréfið samkvæmt 9. grein.

Borgarstjórnin í Reykjavík 16. sept. 1943

Eg undirritaður leigutaki geng að framanskráðum skilmálum og skuldbind mig til að halda þá í öllum greinum.

Reykjavík 16. sept. 1943

Vitundarvottar:

Ballur Andri
Ólafur Ólafsson

Hennarinnar
Móttekið 113 1944 kl. 12
og fært í veðmálaskrá í Reykjavík s.d.
Merk: Ltra 94 nr. 91
Gjald kr. 4,20 - fjórar krónur og 20/100

St. M. Jónsson
Sittin

2000

un-
um
vort
end-
jald
dir-
nati
ðna
sins,
agar
rnin
nar,
end-
reið

sem
unn-
ejar-
ð, til
slik
tek-
a var
skýl-
ejar-

öllu,
aups-
ið of
for-
slika
bréf
uskil-

menn

turétt

un-
a að-
sinn
glesa

kuld-

