



Borgarráð

Reykjavík, 30. maí 2025
FAS25040066

Ránargata 29A, kaup á lóð

Óskað er eftir samþykki borgarráðs á meðfylgjandi kaupsamningi um lóð nr. 29A við Ránargötu. Kaupin eru háð þeim fyrirvara að dómsmálaráðherra staðfesti sölu á húsnæðinu til þriðja aðila og að lóðarleigusamningur verði gerður við þann aðila.

Greinargerð:

Eigandi lóðarinnar að Ránargötu 29A hefur farið þess á leit við eignaskrifstofu að Reykjavíkurborg kaupi af honum lóðina en lóðin er eignarlóð.

Um er að ræða íbúðarhúsalóð en á henni stendur einbýlishús og geymsla með fasteignanúmeri F2001427. Íbúðarhúsið og geymslan eru þó ekki hluti af kaupunum.

Heildar lóðarmat samkvæmt Þjóðskrá er 33.700.000,-

Kaupverð er 5x áætluð árslóðarleiga eða kr. 337.000,-

Um er að ræða eftirsóknarvert íbúðarhverfi og ríkir hagsmunir fyrir Reykjavíkurborg að tryggja sér eignarhald lóða á svæðinu.

Gert verði ráð fyrir kaupum í fjárfestingaráætlun.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

- Kaupsamningsdrög ásamt viðaukum (afsal og lóðarleigusamningur)
- Fasteignayfirlit



Reykjavík

Kaupsamningur

Undirritaðir aðilar, Black Sheep ehf., kt. 691112-0200, Smiðjustíg 13, 101 Reykjavík, hér eftir nefndur „**seljandi**“ og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, hér eftir nefnd „**kaupandi**“, og sameiginlega kallaðir „**aðilar**“ gerum með okkur svofelldan kaupsamning:

1 Hið selda

Að uppfylltum fyrirvörum samkvæmt grein 2, lofar seljandi að selja og kaupandi að kaupa eignarlóðina Ránargata 29A, 101 Reykjavík, landeignanúmer **L205354**, skráð stærð 288,5 m², ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber. Heildarlóðarmat er 33.700.000 kr.-.

Um er að ræða íbúðarhúsalóð en á henni stendur 182,1 m² einbýlishús merkt 010101 og 13,7m² geymsla merkt 020101, byggingarár 1912 með fasteignanúmeri F2001427. Umrætt einbýlishús er ekki hluti hins selda enda er eingöngu verið að selja lóðina sjálfa.

2 Fyrirvarar

Kaupsamningur þessi er háður þeim fyrirvörum að dómsmálaráðherra staðfesti (i) sölu seljanda á húsnæði því er stendur á lóðinni til þriðja aðila og (ii) lóðarleigusamning um lóðina á milli kaupanda og sama þriðja aðila, sem verður nýr eigandi húsnæðisins („**fyrirvarar**“).

3 Kaupverð og greiðslufyrirkomulag

Kaupverð hins selda er: **337.000,-**, skrifað: þrjúhundruðþrjátíuogsjöþúsundkrónur

Kaupverð skal greitt inn á reikning:

0000-00-000000

kt. 691112-0200

Kaupverð verður greitt gegn útgáfu afsals um hið selda eða eftir nánara samkomulagi.

Greitt verður eigi síðar en 30 dögum eftir undirritun afsals.

4 Afhending hins selda

Afhending hins selda fer fram við útgáfu afsals og gerð lóðarleigusamnings um lóðina, sbr. 2. gr. („**afhendingardagur**“). Frá þeim tíma nýtur kaupandi alls arðs af hinu selda og greiðir af því skatta og skyldur.

Lögskilauppgjör fer fram samhliða greiðslu kaupverðs og miðast það við afhendingardag.

Hið selda er selt án veðbanda og án kvaða. Áhætta af eigninni flyst frá seljendum til kaupanda á afhendingardegi.

5 Útgáfa afsals og undirritun lóðarleigusamnings

Um leið og fyrirvarar hafa verið uppfylltir skal afsal, í því formi sem fram kemur í viðauka 1 við kaupsamning þennan, gefið út af seljanda til handa kaupanda. Samhliða skal dagsetja lóðarleigusamning um hið selda, í því formi sem fram kemur í viðauka 2 við kaupsamning þennan, og hann undirritaður af kaupanda og nýjum eiganda húsnæðisins.

6 Annað

Afsali lóðarinnar skal þinglýst samhliða afsali húsnæðisins og útgáfu nýs lóðarleigusamnings

Kaupandi skal greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af kaupsamningi og afsali.

Samningur þessi er undirritaður í þremur eintökum og skal hvor aðili um sig halda einu eintaki.

Um kaupsamning þennan og réttarsamband aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup og skal ágreiningur vegna hans rekinn fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur nema aðilar verði ásáttir um annað.

Þinglýsingarbann: Óheimilt er að þinglýsa skjali þessu nema að undirritanir neðangreindra aðila séu fyrir hendi.

Reykjavík, dags. _____

F.h. Reykjavíkurborgar samkvæmt
samþykki borgarráðs þann _____

F.h. seljanda

Staðfesting dómsmálaráðherra sbr. 2. gr.
samnings þessa

F.h. dómsmálaráðherra

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði

Nafn og kt.

Nafn og kt.

VIÐAUKI 1

AFSAL

Afsalsgjafi afsalar hér með afsalshafa fasteign í samræmi samning aðila um sölu/kaup á eftirfarandi lóð í eigu afsalsgjafa, dags. ____/____ 2025 („kaupsamningurinn“).

- Afsalsgjafi:** Black Sheep ehf., kt. 691112-0200, Smiðjustíg 13, 101 Reykjavík.
- Afsalshafi:** Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík.
- Hið afsalaða:** Eignarlóðin að Ránargötu 29A, 101 Reykjavík, landeignanúmer **L205354**, skráð stærð 288,5 m², ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber. Heildarlóðarmat er 33.700.000 kr.-.
- Um er að ræða íbúðarhúsaloð en á henni stendur 182,1 m² einbýlishús merkt 010101 og 13,7m² geymsla merkt 020101, byggingarár 1912 með fasteignanúmeri F2001427. Mannvirkin eru ekki hluti af hinu afsalaða enda er eingöngu verið að afsala lóðinni sjálfri („lóðin“).
- Kaupverðið:** Kr. 337.000 greiðist að fullu samhliða útgáfu afsals þessa. Greitt verður eigi síðar en 30 dögum eftir undirritun afsals.
- Afhendingardagur:** Lóðin hefur þegar verið afhent afsalshafa.
- Ástand hins afsalaða:** Afsalshafi hefur kynnt sér ástand lóðarinnar og sættir sig við það að öllu leyti.
- Arður og gjöld:** Afsalshafi hirðir arð og greiðir skatta og gjöld af hinu afsalaða frá og með afhendingardegi.

Afsal þetta byggir á lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup. Afsalshafi greiðir þinglýsingar- og stimpilgjöld vegna afsals þessa.

Samkvæmt öllu framansögðu lýsir afsalsgjafi yfir að afsalshafi er réttur og löglegur eigandi að lóðinni sem afsalað er með þessu afsali. Þessu til staðfestu undirritar afsalshafi afsal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta.

Reykjavík, ____/____ 2025

f.h. Afsalsgjafa, Black Sheep ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði

Nafn og kt.

Nafn og kt.

VIÐAUKI 2

Ránargata 29A

7 Landeignanúmer L100456

Fasteignanúmer F2001427

Lóðarleigusamningur fyrir íbúðarhúsnæði í Reykjavík

Samkvæmt ályktun borgarráðs þann 12. janúar árið 1999 eru þinglýstir eigendur fasteigna á lóðinni Ránargata 29A hér í borg, leigjendur lóðarinnar samkvæmt lóðarleigusamningi þessum. Lóðin er leigð með eftirgreindum nánari skilmálum:

1. gr. Lóðin Ránargata 29A, hér í borg er 284,3 m² að stærð. Lögum hennar og lega lóðarinnar sýnd á viðfestu mæliblaði Umhverfis- og skipulagssviðs, Landupplýsingadeildar sem telst hluti þessa leigusamnings.

Á lóðinni Ránargata 29A, eru eftirtaldar kvaðir samkvæmt viðfestum mæliblaði:

- a. Almenn kvöð um hvers konar lagnir og jarðstrengi Orkuveitu Reykjavíkur (Veitna ohf.) sem þörf er á, legu þeirra og gröft á lóðinni.
- b. Kvöð um bílastæði, þ.e. fjöldi, staðsetning, frágangur þeirra og innkeyrsla sé í samræmi við gildandi deiliskipulag sem og aðkoma að lóðum.
- c. Kvöð um gangstíg

2. gr. Lóðin er leigð til 75 ára, talið frá ____ . degi _____ mánaðar árið 2025.
3. gr. Leigutaka er skylt að hlíta þeim skilmálum Reykjavíkurborgar sem varða lóðina, mannvirki á henni, lagnir, leiðslur og um frágang hennar sem og deiliskipulagsskilmálum og öðrum samþykktum sem um lóðina gilda.
4. gr. Brjótí leigutaki verulega gegn ákvæðum þessa leigusamnings, er Reykjavíkurborg heimilt að segja honum upp. Skal Reykjavíkurborg þá greiða leigutaka sannvirði húss eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Flytji leigutaki hús af lóðinni, rífi niður, eða þau eyðileggjast af einhverjum ástæðum og leigutaki hefur ekki byggingu nýs húss innan 5 ára samkvæmt gildandi deiliskipulagi fellur leigusamningurinn úr gildi og fellur þá lóðin aftur til Reykjavíkurborgar, án uppsagnar eða endurgjalds.
5. gr. Ef gera þarf minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóðamörkum eða lóðarstærð eftir því sem í leigusamningi þessum stendur vegna umferðarleiða, lagna veitufyrirtækja eða annarra almannahagsmuna er Reykjavíkurborg heimilt að þinglýsa einhliða yfirlýsingu um leiðréttu lóðarstærð að undangenginni breytingu á deiliskipulagi skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Minniháttar breytingar/leiðréttingar á lóð til stækkunar eða minnkunar í þessu sambandi merkja breytingar sem geta numið allt

að 10% af lóðarstærð, eftir aðstæðum á hverjum stað, samkvæmt gildandi mæliblaði

landupplýsingadeildar Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Ekki er þörf á deiliskipulagsbreytingu ef um að ræða leiðréttingu á lóðastærð vegna uppmælingar lóðar sem hefur ekki áhrif á lóðamörk.

6. gr. Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld sem lögð eru eða verða lögð á lóðina. Fasteignaskatti og lóðarleigu fylgir lögveð í fasteign þeirri, sem þau eru lögð á, ásamt dráttarvöxtum og innheimtukostnaði, í tvö ár frá gjalddaga og ganga fyrir öllum öðrum veðkröfum er á eigninni hvíla. Heimilt er að krefjast nauðungarsölu á fasteign til fullnustu vangoldinna fasteignagjalda samkvæmt lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
7. gr. Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði eða úr einbýlishúsi í parhús), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um), og að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt, verði hann nýttur af lóðarhafa. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar. Söluverð byggingarréttar skal ákvarðað með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur er um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur óvilhöllum og löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn. Ákvæðið gildir jafnt um lóðarleigusamninga fyrir íbúða- og atvinnuhúsalóðir.
8. gr. Ársleiga af lóðinni skal ákveðin af borgarstjórn, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943 um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurborgar. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995 með síðari breytingum. Standi leigutaki ekki skil á greiðslu lóðarleigunnar er heimilt að fullnusta hana með nauðungarsölu samkvæmt 5. tölul. 1. mgr. 6. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 án undangengis dóms eða réttarsáttar. Lóðarleiga er tryggð með lögveðsrétti í þeim byggingum sem á lóðinni standa, í tvö ár eftir gjalddaga, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943. Um dráttarvexti fer eftir gildandi vaxtalögum á hverjum tíma.
9. gr. Vilji Reykjavíkurborg að loknum leigutímanum ekki gefa út nýjan lóðarleigusamning og ekki láta hús, sem þá er/eru á lóðinni, standa þar áfram, skal greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Aðilar deila með sér matskostnaði. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og leigutaki, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.
10. gr. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni verða gerð. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart Reykjavíkurborg með þessum leigusamningi. Brot á

leigusamningi þessum varðar þá sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

11. gr. Rísi ágreiningur um samning þennan skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
12. gr. Leigutaki greiðir kostnað við þinglýsingu á leigusamningi þessum.
13. gr. Með undirritun sinni lýsir leigutaki því yfir að hann gengur að þessum leiguskiðmálum og skuldbindur sig til að halda þá í öllum greinum.
14. gr. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglýsingar.

Reykjavík ____/____ 2025.

Samþykki þinglýstra eigenda:

F.h. Reykjavíkurborgar
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirskrift og fjárræði leigutaka:

Kt.

Kt.

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2001427
Ránargata 29A, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Black Sheep ehf.	691112-0200	Afsal	100%	Þ

Landeigendur

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Eignarland	999999-7777	-	100%	

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2025
145.650.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2026
-

NOTKUNAREINING - EINBÝLISHÚS

Notkunareininganúmer
N2001427

Staðfang
Ránargata 29A

Húsmat
111.950.000 kr.

Lóðarmat
33.700.000 kr.

Brunabótamat
108.790.000 kr.

Endurstofnsverð
100.396.000 kr.

Notkun
Einbýlishús

Flatarmál
195,8 m²

Tryggingafélag
VÍS

Byggingarefni
Timbur

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Black Sheep ehf.	691112-0200	100%	07.11.2013	15.10.2013

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Einbýli	1912	182,1 m²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	145.650.000 kr.	101.250.000 kr.
020101	Geymsla	1912	13,7 m²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	7.540.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald									
01 0101 - Séreign									
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.	
01 0001	Íbúð	Lokað	68	183,6	68	50,4	0	N	
01 0002	Útitröppur	Opið	3,4	0	0	0	0	U	
01 0101	Íbúð	Lokað	65,2	210,6	65,2	52,5	0	N	
01 0102	Útitröppur	Opið	12,8	0	0	0	0	U	
01 0201	Íbúð	Lokað	56,2	162,4	48,9	47,3	0	N	
01 0202	Afgangsrými	Lokað	0	5,5	0	0	0	V	
01 0203	Svalir	Opið	2	0	0	0	0	S	
02 2 - Séreign									
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.	
02 0101	Geymsla		13,7	0	13,7	0	0		

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L100456

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Íbúðarhúsaloð	288,5 m²	33.700.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Eignarland	999999-7777	100 %

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Matsstig: Forsenda mats
Vísitala brunabótamats: 994,2

ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.