



Borgarráð

**Álfabakki 12, 2 hæð, sala**

Óskað er eftir heimild borgarráðs til að selja 2. hæð í Álfabakka 12 í Reykjavík, fasteignanúmer F2238886 til Columbus Classic ehf., kt. 561299-4129, , fyrir krónur 71.500.000.

**Greinargerð:**

Borgarráð samþykkti heimild til að hefja söluferli á eignum Reykjavíkurborgar í Álfabakka 12. Í kjölfarið var fengið verðmat tveggja óháðra löggiltra fasteignasala. Tilboð upp á krónur 71.500.000. hefur borist í 2 hæð og er lagt til að taka því.

Álfabakki 12, 2. hæð, fasteignanúmer F2238886, er 311,1 fermetrar að stærð og fasteignamat 2022 er krónur 72.700.000.

Húsnæðið er í útleigu til heilsugæslu höfuðborgarsvæðisins og kaupandi mun yfirtaka leigusamninginn við afhendingu.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Hjálagt:

Kauptilboð og söluyfirlit, dags. 7. júlí 2022

Verðmat Miklaborg, dags. 23. mars 2021

Verðmat Jöfur, dags. 10. mars 2021

# Kauptilboð

|                                |             |           |          |
|--------------------------------|-------------|-----------|----------|
| Seljandi                       | Kennitala   | Símanúmer | Hlutfall |
| Reykjavíkurborg - eignasjóður  | 570480-0149 | -         | -%       |
| Fasteignastofa Reykjavíkurborg | 480190-1069 | -         | 100.0%   |

|                       |             |           |          |
|-----------------------|-------------|-----------|----------|
| Kaupandi              | Kennitala   | Símanúmer | Hlutfall |
| Columbus Classis ehf. | 561299-4129 | -         | 100.0%   |

|              |              |                     |                    |                      |
|--------------|--------------|---------------------|--------------------|----------------------|
| Fastanúmer   | Númer íbúðar | Eignarhlutur í húsi | Eignarhlutur í lóð | Dags. söluþirtilts   |
| 223-8886     | 02 02        | %                   | %                  | 6.7.2022             |
| Fasteignamat | Brunabótamat | Vátr.fél. seljanda  | Vátr.fél. kaupanda | Yfirlýsing húsfélags |
| 72.700.000   | 164.350.000  | Vís                 | Vörður             |                      |



**JÖFUR**  
ATVINNUHÚSNÆÐI

Magnús Kristinnsson, löggiltur fasteignasali

Jöfur ehf., kt. 510507-0960

Ármúla 7, 108 Reykjavík - Sími: 534 1020

| Dags. kaupþilboðs<br>7.7.2022 | Dags. þinglýs.vottorð<br>6.7.2022 | Útgáfud. afsals         | Aflýsingardagur    | Afhendingardagur eignar<br>Við kaupsamning |                             |                      |                       |                            |        |        |                          |
|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|--------|--------|--------------------------|
| Fastanúmer<br>223-8886        | Landnúmer<br>111722               | Eignarhluti<br>01 02 02 | Byggingaár<br>1988 | Birt stærð<br>311.1                        | Brunabótamat<br>164.350.000 | Húsmat<br>58.650.000 | Lóðamat<br>14.050.000 | Fasteignamat<br>72.700.000 | B<br>7 | M<br>7 | Lýsing<br>Atvinnuhúsnæði |
| Samtals                       |                                   |                         |                    | 311.1                                      | 164.350.000                 | 58.650.000           | 14.050.000            | 72.700.000                 |        |        |                          |

## Lýsing eignar

Hlúð seldur er samtals 311,1 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði í fjöleignahúsinu Álfabakki 12, 109 Reykjavík ásamt öllu því sem fylgir og fylgja ber, þar með talin hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum.

Fastanúmer eignarinnar er 223-8886, rýmisnúmer 02-02 og birt stærð eignarinnar er 311,1 m<sup>2</sup>.

Kvaðir og önnur eignarþönd: - Sjá veðbandayfirlit.

Kaupsamningur skal haldinn innan 30 daga frá samþykkt kaupþilboðs.

Aðilar kaupþilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluþirtil fasteignasölunnar og skoðast það sem hluti af kaupþilboði þessu.

Seljandi staðfestir að ekki hefur verið stofnað til virðisaukaskattskvaðar vegna eignarinnar og yfirtækur kaupandi því ekki slíka kvöð.

Kaupandi hefur kynnt sér leigusamning við Hellsugæslu höfuðborgarsvæðisins sem í gildi er um eignina. Kaupandi sættir sig við þann samning og yfirtækur hann við afhendingu.

Seljandi samþykkir kaupþilboð þetta með fyrirvara um endanlegt samþykki borgarráðs Reykjavíkurborgar, gildir sá fyrirvari til loka dags 22. júlí 2022. Samþykki borgarráðs ekki tilboðið á fundi sínum þann 22. júlí 2022, fellur tilboð þetta niður þó svo að starfsmaður Reykjavíkurborgar hafi undirritað kaupþilboðið til samþykktar innan tilboðsfrests.

Kaupandi getur látið dóttur- eða systurfélag sitt sem lýtur sama eignarhaldi, ganga í kaupin á kaupsamningsdegi og skal kaupandi í því tilvik tilkynna seljanda um nafn og kennitölu þess félags innan 14 daga frá samþykki kaupþilboðs.

Kaupandi greiðir stimpilgjald af kaupsamningi, sem er 1,6% fyrir lögaðila af fasteignamati eða samkvæmt annarri upphæð sem sýslumaður ákveður hverju sinni. Greiði kaupandi hluta kaupverðs með láni, þá greiðir hann lánveitanda lántökugjald og skjalagerðarkostnað. Kaupandi greiðir allan kostnað við yfirtöku áhvilandi lána. Kaupandi greiðir þinglýsingu kaupsamnings, afsals og veðskjala og er kostnaður við það kr. 2.500,- fyrir hvert skjal. Kaupandi greiðir umsýslugjald til Jöfurs ehf. að fjárhæð kr. 68.200,-.

Kaupverð í tölustöfum

**71.500.000 kr.**

Heildarverð í bókstöfum

**Sjötuogseinmílljónfimmhundruðþúsund kr.**

Greiðslutíðgun sbr. sundurliðun A

**71.500.000**

Yfirtækur skuldir sbr. sundurliðun B

**0**

Veðbréf sbr. sundurliðun C

**0**

A. Greiðslutíðgun útborgunar

- Við kaupsamning með millifærslu
- Við afsal, 30 dögum eftir afhendingu

Greiðslustaður útborgunar

Vextir skv. A-lló reiknast ekki, þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.

**kr. 68.000.000**

**kr. 3.500.000**

D. Veðhelmild seljanda til handa kaupanda á undan/efir veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lló. Samkvæmt almennum verjum í fasteignaviðskiptum.

**Magnús Kristinnsson**  
Löggiltur fasteigna-,  
fyrirtækja- og skipasali  
Kt. 310169-3239



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

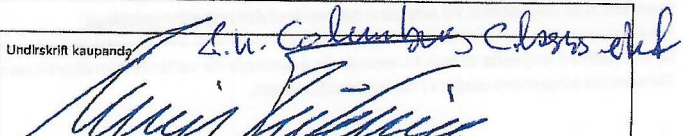
- Um kauptilboð þetta gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup og lög nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa.
- Í kauptilboðsferli þessu er kaupandi ávallt sá sem kaupir eignina og seljandi sá sem selur, hvort sem um er að ræða einn eða fleiri. Sá aðili sem skrifar undir tilboð, er við það bundinn hvort sem um er að ræða tilboð eða gagnatilboð.
- Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býðst í kauptilboði þessu til að kaupa af seljanda þá eign sem lýst er í fyrirliðgjaldni söluvirkni, á því verði og með þeim skilmálum og fyrirvörum sem í tilboðinu greinir. Sé um að ræða gagnatilboð er það seljandi sem býðst til að selja.
- Tilboð þetta er skuldbindandi fyrir þá er hafa átt það, til loka þess frests sem settur er í því nema viðtakandinn hafi 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 gagnatilboði.
- Við skriflegt samþykki tilboðs er kominn á bindandi kaupsamningur milli aðila, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding aðila um umsamda greiðslu kaupverðs og um afhendingu eignar í umsömdu ástandi.
- Ef sala eignar er liður í atvinnustarfssemi seljanda og ætluð til persónulegra afnota fyrir kaupanda er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum ögum ef það yðli óhagstæðara fyrir kaupanda.
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í söluvirkni.
- 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 seljandi mátti vera kunnugt um að væru forsendur kaupanna.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkur varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
- Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað og réttindi sem tilgreind eru í söluvirkni og VORU FYRIR HENDI VIÐ SKOÐUN og/eða elga að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi (samþykktu kauptilboði), 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 veltar 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 þrátt fyrir áskorun, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
- Vextir reiknast ekki á greiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Hafi kaupandi í tilboði sínu óskað eftir að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, að hluta eða öllu leyti, skal hann þegar eftir samþykki seljanda afna samþykktis skuldareiganda fyrir yfirtöku hans og semja við skuldareiganda um skilmála vegna hennar. Skal hann að fengnu samþykki skuldareiganda framvísa nauðsynlegum gögnum á fasteignasöluinni innan tilskilins frests í tilboði. Í uppgjöri vegna vaxta af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinni lána svo og verðbætur er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Kostnað við skuldareigendur greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi skuldareiganda.
- Við tilboðsgerð voru kaupanda kynnt fyrirliðgjaldni 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.
- Gangi kaup eftir skal kaupandi eftir afhendingu, svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
- Eign skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir nema um annað sé samið.
- Eign skal afhenda vel hreingerða á hádegis umsamlins afhendingardags, nema um annað sé samið. Skal seljandi þá hafa rýmt eignina, það er fjárlægt hvers konar hluti sem eigi elga að fylgja eigninni, svo og skal seljandi þá hafa greitt alla gjaldfálana reikninga vegna reksturs eignarinnar og látið lesa af mælum vegna rafmagns og hita. Seljandi er ábyrgur fyrir að tilkynna aðilaskipti vegna gjalda.
- 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 gjaldfálana afborganir sem seljanda bar að greiða frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddegna.
- 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.
- Kaupendur elgna í fjölhúsnáðum, þ.m.t. fjölhúsnáðum, raðhúsum og parhúsum, skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takas (samþykki tilboðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húsnæðisinnar. Seljandi skal vera skuldbindur við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg innleiðing í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
- Kaupandi greiðir við kaupsamning kostnað við stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsalts og annarra skjala svo og lántökugjald veðbréfa og annarra veðskjala samkvæmt gildandi reglum um þinglýsingar á hverjum tíma.
- 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 verð greidd til fasteignasöluunnar.
- Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 16:00 þann 8.7.2022 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluunnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skal 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 hjúskaparskið, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 7. júlí 2022

Staður og dagsetning

|                                                                                                              |                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vottar að rétti dags, undirskrift og fjárræði:                                                               |                                                                                                              |
| Nafn<br><b>Magnús Kvistinnsson</b><br>Löggiltur fasteignasali<br>fyrirtækja- og skipasali<br>Kt. 310169-3239 | Undirskrift kaupanda<br> |

Reykjavík,

Staður og dagsetning

|                                                       |                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vottar að rétti dags, undirskrift og fjárræði:        |                                                                                                                               |
| Nafn<br><b>Andun Helgason hdl.</b><br>Kt. 180674-5199 | Undirskrift seljanda og samþykki maka<br> |
| Nafn<br><b>Andun Helgason</b><br>Kt. 230384-2729      |                                           |



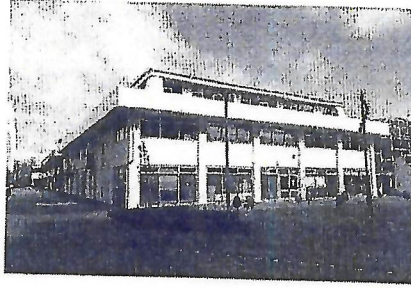
Söluýfirlit - Eyðublað þetta er samið með vísan til 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Prentað 6.7.2022 úr Fasteignasöluverki HomeEd.

Fasteign  
Fasteignanúmer  
Ásett verð  
Sveitarfélag  
Byggingargerð

Álfabakki 12  
F2238886  
Tilboð  
109 Reykjavík  
Atvinnuhúsnæði

Herbergi  
Stofur  
Svefnherbergi  
Baðherbergi  
Lyfta  
Heildarfermetrar

0  
0  
0  
0  
Já  
311,1 m<sup>2</sup>



**JÖFUR**  
ATVINNUHÚSNÆÐI

Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali

Jöfur ehf., kt. 510507-0960

Ármúla 7, 108 Reykjavík - Sími: 534 1020

|                         |                   |                               |           |                         |               |
|-------------------------|-------------------|-------------------------------|-----------|-------------------------|---------------|
| Afhending               | Ólafur Jóhannsson | Álögð fasteignagjöld          | 1.226.400 | Ástand vatnslagna       | Upprunalegar  |
| Skoðunarmaður           | Ólafur Jóhannsson | Álögð vatns- og fráveitugjöld | 219.360   | Ástand raflagna         | Upprunalegar  |
| Skoðunardagur           | 8.6.2021          | Húsfélagsgjald á mánuði       | 64.021    | Ástand frárennslislagna | Upprunalegar  |
| Sölutegund              | Einkasala         | Þar af framkvæmdagjald        | 0         | Ástand glugga / glers   | Tvöfalt gler  |
| Áhvilandi alls og í %   | 0 (0%)            | Brunatrygging                 | 0         | Ástand þaks             |               |
| Yfirtekin lán (Y+S)     | 0                 | Svalir                        |           | Upphitun                | Hitaveita     |
| Áætluð afb.á mán. (Y+S) | 0                 | Lób                           |           | Inngangur               | Sameiginlegur |

| Fastanúmer | Mhl. | Nh. | nr.íb. | Bygg.ár | Brunab.mat  | Húsmat     | Lóðarmat   | Fasteignamat | Flatarmál | Byggingarefni | B | M | Lýsing         |
|------------|------|-----|--------|---------|-------------|------------|------------|--------------|-----------|---------------|---|---|----------------|
| 223-8886   | 01   | 02  | 02     | 1988    | 164.350.000 | 58.650.000 | 14.050.000 | 72.700.000   | 311,1     | Steypt        | 7 | 7 | Atvinnuhúsnæði |
| Samtals    |      |     |        |         | 164.350.000 | 58.650.000 | 14.050.000 | 72.700.000   | 311,1     |               |   |   |                |

Skráning samkv. Þjóðskrá Íslands.

Húsfél.innifalið ☒ Alm. rekstur ☐ Allur hitakostn. ☒ Rafm. í sameign ☒ Þrif sameign. ☐ Húseigandatr. ☐ Þrif sorpgæmslu ☐ Laun húsvörðar ☐ Annað

Byggingarstig samkv. Þjóðskrá Íslands: 7 - Fullgerð bygging. Matsstig samkv. Þjóðskrá Íslands: 7

| Eigendur                       | Kennitala   | Tengsl             | Símanúmer | Hlutfall |
|--------------------------------|-------------|--------------------|-----------|----------|
| Reykjavíkurborg - eignasjóður  | 570480-0149 | Þinglýstur eigandi |           |          |
| Fasteignastofa Reykjavíkurborg | 480190-1069 | Þinglýstur eigandi |           | 100%     |

Til sölu 331 m<sup>2</sup> skrifstofuhúsnæði á 2. hæð í verslunarmiðstöðinni Mjódd, Álfabakka 12, 109 Reykjavík. Húsnæðið er án VSK kvaðar.

Húsnæðið skiptist upp í 9 lokaðar skrifstofur sem liggja meðfram gluggum hæðarinnar. Í miðrymi eru snyrtingar, fundaherbergi og eldhús. Loft eru með kerfisloftaplötum, lofthæð er í hærra lagi. Á gólfum er dúkur sem er í góðu ástandi. Tölvulagnir eru um öll rými.

Húsnæðið er í útleigu til heilsugæslu höfuðborgarsvæðisins. Kaupandi yfirtekur leigusamninginn við kaupsamning/afhendingu. Hægt er að fá nánari upplýsingar um leigusamninginn á fasteignasölunni Jöfri.

Aðgengi er um sameignarstigagang þar sem lyfta er til staðar.

Næg bílastæði eru á Mjóddarsvæðinu og hafa eignirnar hlutdeild í þeim skv. eignaskiptasamningi.

Seljandi hefur ekki notað eignirnar í nokkur ár og er því ekki kunnugt um nákvæmt ástand eignanna. Skorað er á hugsanlegan kaupanda að skoða eignina vel með það í huga.

Nánari upplýsingar veitir Magnús Kristinsson löggiltur fasteignasali, 861 0511, magnus@jofur.is

Kaupandi greiðir stimpilgjald af kaupsamningi, sem er 0,8% fyrir einstaklinga og 1,6% fyrir lögaðila af fasteignamati eða samkvæmt annarri upphæð sem sýslumaður ákveður hverju sinni. Greiði kaupandi hluta kaupverðs með láni, þá greiðir hann lánveitanda lántökugjald og skjalagerðarkostnað. Kaupandi greiðir allan kostnað við yfirtöku áhvilandi lána. Kaupandi greiðir þinglýsingu kaupsamnings, afsals og veðskjala og er kostnaður við það kr. 2.500,- fyrir hvert skjal. Kaupandi greiðir umsýslugjald til Jöfurs ehf. að fjárhæð kr. 68.200,-.

| Veðr                                                                                                           | Veðhafli | Útg.dagur. | Næsti gjaldd. | Gd.á ári | Vextir | Gr.vísit. | Upphafleg fjárh. | Eftirst. án vísit. | Est. m/vb. mv. skil. | Áætla.afb.á mán. | Fj.afb. | YAS |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|---------------|----------|--------|-----------|------------------|--------------------|----------------------|------------------|---------|-----|
| Samtals                                                                                                        |          |            |               |          |        |           | 0 kr.            | 0 kr.              | 0 kr.                | 0 kr.            |         |     |
| Sundurliðun áhvilandi veðskulda ATH. vextir lána geta verið breytilegir (Y=yfirtekð, A=affýsist, S=samkomulag) |          |            |               |          |        |           |                  |                    |                      |                  |         |     |

Lesið og móttakið (Kaupandi)

Lesið og staðfest (Seljandi)

JOHNSON & JOHNSON



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Product Name         | Product Code     |
| Product Description  | Product Category |
| Product Manufacturer | Product Brand    |
| Product Price        | Product Weight   |
| Product Quantity     | Product Status   |
| Product Location     | Product Date     |

| Product Name | Product Code | Product Description   | Product Category   | Product Manufacturer   | Product Brand   | Product Price   | Product Weight   | Product Quantity   | Product Status   | Product Location   | Product Date   |
|--------------|--------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|----------------|
| Product 1    | 12345        | Product 1 Description | Product 1 Category | Product 1 Manufacturer | Product 1 Brand | Product 1 Price | Product 1 Weight | Product 1 Quantity | Product 1 Status | Product 1 Location | Product 1 Date |
| Product 2    | 67890        | Product 2 Description | Product 2 Category | Product 2 Manufacturer | Product 2 Brand | Product 2 Price | Product 2 Weight | Product 2 Quantity | Product 2 Status | Product 2 Location | Product 2 Date |

|              |              |                     |                  |                      |               |               |                |                  |                |                  |              |
|--------------|--------------|---------------------|------------------|----------------------|---------------|---------------|----------------|------------------|----------------|------------------|--------------|
| Product Name | Product Code | Product Description | Product Category | Product Manufacturer | Product Brand | Product Price | Product Weight | Product Quantity | Product Status | Product Location | Product Date |
|--------------|--------------|---------------------|------------------|----------------------|---------------|---------------|----------------|------------------|----------------|------------------|--------------|

Product Name: [ ] Product Code: [ ] Product Description: [ ] Product Category: [ ] Product Manufacturer: [ ] Product Brand: [ ] Product Price: [ ] Product Weight: [ ] Product Quantity: [ ] Product Status: [ ] Product Location: [ ] Product Date: [ ]

| Product Name | Product Code | Product Description   | Product Category   | Product Manufacturer   | Product Brand   | Product Price   | Product Weight   | Product Quantity   | Product Status   | Product Location   | Product Date   |
|--------------|--------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|----------------|
| Product 1    | 12345        | Product 1 Description | Product 1 Category | Product 1 Manufacturer | Product 1 Brand | Product 1 Price | Product 1 Weight | Product 1 Quantity | Product 1 Status | Product 1 Location | Product 1 Date |
| Product 2    | 67890        | Product 2 Description | Product 2 Category | Product 2 Manufacturer | Product 2 Brand | Product 2 Price | Product 2 Weight | Product 2 Quantity | Product 2 Status | Product 2 Location | Product 2 Date |

Product Name: [ ] Product Code: [ ] Product Description: [ ] Product Category: [ ] Product Manufacturer: [ ] Product Brand: [ ] Product Price: [ ] Product Weight: [ ] Product Quantity: [ ] Product Status: [ ] Product Location: [ ] Product Date: [ ]

Product Name: [ ] Product Code: [ ] Product Description: [ ] Product Category: [ ] Product Manufacturer: [ ] Product Brand: [ ] Product Price: [ ] Product Weight: [ ] Product Quantity: [ ] Product Status: [ ] Product Location: [ ] Product Date: [ ]

Product Name: [ ] Product Code: [ ] Product Description: [ ] Product Category: [ ] Product Manufacturer: [ ] Product Brand: [ ] Product Price: [ ] Product Weight: [ ] Product Quantity: [ ] Product Status: [ ] Product Location: [ ] Product Date: [ ]

Product Name: [ ] Product Code: [ ] Product Description: [ ] Product Category: [ ] Product Manufacturer: [ ] Product Brand: [ ] Product Price: [ ] Product Weight: [ ] Product Quantity: [ ] Product Status: [ ] Product Location: [ ] Product Date: [ ]

Product Name: [ ] Product Code: [ ] Product Description: [ ] Product Category: [ ] Product Manufacturer: [ ] Product Brand: [ ] Product Price: [ ] Product Weight: [ ] Product Quantity: [ ] Product Status: [ ] Product Location: [ ] Product Date: [ ]



Handwritten signature and official stamp at the bottom right of the page.

# **Verðmat skrifstofuhúsnæðis**

## **Álfabakka 12, Reykjavík**



Meðfylgjandi verðmat var  
unnið af Jöfri ehf. í mars 2021



**JÖFUR**  
ATVINNUHÚSNÆÐI

## Um Jöfur ehf.

Jöfur er fasteignasala og leigumiðlun sem sérhæfir sig í miðlun á atvinnuhúsnæði.

Starfsmenn Jöfurs eru:

**Magnús Kristinsson**, verkfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1025 / 861-0511, [magnus@jofur.is](mailto:magnus@jofur.is)

**Ólafur Jóhannsson**, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1023 / 824-6703, [olafur@jofur.is](mailto:olafur@jofur.is)

**Helgi Már Karlsson**, löggiltur leigumiðlari og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1024 / 897-7086, [hmk@jofur.is](mailto:hmk@jofur.is)

**Bergsveinn Ólafsson**, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna- og skipasali; 534-1028 / 863-5868, [bergsveinn@jofur.is](mailto:bergsveinn@jofur.is)

Jöfur er með skrifstofu að Ármúla 7, 108 Reykjavík.



### **Almennt**

Að beiðni Auðuns Helgasonar, eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar, hefur Jöfur ehf. verðmetið tvær fasteignir, samtals 849,9 fm. á 2. og 3. hæð, Álfabakka 12 í Reykjavík. Eignin var skoðuð þann 10.3.2021 af Magnúsi Kristinssyni löggiltum fasteignasala.

### **Upplýsingar frá Þjóðskrá**

Samkvæmt upplýsingum Þjóðskrár Íslands er skráð birt stærð fasteignanna 849,9 m<sup>2</sup>. Húsið er steipt og skráð byggingarár er 1988. Helstu tölur úr skráningum Þjóðskrár eru eftirfarandi:

| Fasteignanúmer  | Merking | Birt stærð   | Fasteignamat       | Húsamat            | Lóðarmat          | Brunabótamat       |
|-----------------|---------|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| F2238886        | 01 0202 | 311,1        | 68.400.000         | 55.200.000         | 13.200.000        | 150.050.000        |
| F2238890        | 01 0301 | 538,8        | 118.450.000        | 95.550.000         | 22.900.000        | 259.900.000        |
|                 |         |              |                    |                    |                   |                    |
| <b>Samtals:</b> |         | <b>849,9</b> | <b>186.850.000</b> | <b>150.750.000</b> | <b>36.100.000</b> | <b>409.950.000</b> |

### **Lýsing eignar**

Húsnæðið er í verslunarmiðstöðinni Mjódd og er fjöldi sameiginlegra bílastæða á lóðinni. Aðgengi í rýmið er í gegnum tvo stigaganga og í öðrum þeirra er lyfta.

Skrifstofuhæð á 2. hæð: Alls 9 lokaðar skrifstofur sem liggja meðfram gluggum hæðarinnar. Í miðrými eru snyrtingar, fundaherbergi og eldhús. Loft eru með kerfislofti, lofthæð er í hærra lagi. Á gólfum er dúkur sem er í góðu ástandi.

Tölvulagnir um öll rými.

Skrifstofuhæð á efstu, 3. hæð: Alls 21 lokaðar skrifstofur sem liggja meðfram gluggum hæðarinnar. Sumar skrifstofur með glerveggjum þ.a. birta berst inn í miðrými. Miðrými sem nýtist sem opið skrifstofurými. Loft eru upptekin með hljóðdempandi álrenningum. Á gólfum er dúkur sem er í góðu ástandi. Snyrtingar eru á tveimur stöðum á hæðinni. Búningsherbergi fyrir starfsmenn þar sem er sturta. Eldhús aðstaða í sér herbergi. Tölvulagnir um öll rými.





***Áætlaðir tekjumöguleikar af fasteigninni***

Miðað við að húsnæðið yrði leigt út á t.d. 5 ára leigusamningi má búast við að leigutekjur væru um 1850 kr./fm. án vsk. fyrir 2. hæð en 1750 kr./fm. án vsk. fyrir 3. hæð. Miðað við að ekki þurfi að leggja út í sérstakan kostnað við að endurbæta húsnæðið.

***Kvaðir***

Verðmat þetta miðast við að ekki séu á húsnæðinu sérstakar kvaðir sem gætu haft áhrif á verðmat þess.

***Fyrirvari***

Verðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri atvinnuhúsnæðum og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag. Við rökstuðning verðmatsins er litið til tekjumöguleika, ástands, stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinum metnu eignum.

***Niðurstaða***

**Áætlað markaðsverð eignarinnar samkvæmt verðmati þessu er kr. 170.000.000,-.**

Reykjavík, 10.3.2021

Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali, löggiltur leigumiðlari

Ólafur Jóhannsson, löggiltur fasteignasali, löggiltur leigumiðlari



|                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------|------------------------|
| <b>Álfabakki 12 - 101 Reykjavík - 2. og 3. hæð</b>                                                                                                                                                                                                                |              |                                |                        |
| <b>Skráning fasteignaskrár ríkisins</b>                                                                                                                                                                                                                           |              |                                |                        |
| Húsmat                                                                                                                                                                                                                                                            |              |                                | 150.750.000 kr.        |
| Lóðarmat                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                                | 36.100.000 kr.         |
| Fasteignamat                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                                | 186.850.000 kr.        |
| Brunabótamat                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                                | 409.950.000 kr.        |
| 2. hæð                                                                                                                                                                                                                                                            |              |                                | 311,1                  |
| 3. hæð                                                                                                                                                                                                                                                            |              |                                | 538,8                  |
| Samtals stærð í fermetrum                                                                                                                                                                                                                                         |              |                                | 849,9                  |
| <b>Áætlaðar árstekjur</b>                                                                                                                                                                                                                                         |              |                                |                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | leiga/fm.    | leiguverð/mán.                 | leiguverð/ári          |
| 2. hæð, líklegt leiguverð                                                                                                                                                                                                                                         | 1.850 kr.    | 575.535 kr.                    | 6.906.420 kr.          |
| 3. hæð, líklegt leiguverð                                                                                                                                                                                                                                         | 1.750 kr.    | 942.900 kr.                    | 11.314.800 kr.         |
| Heildartekjur                                                                                                                                                                                                                                                     |              | 1.518.435 kr.                  | 18.221.220 kr.         |
| Athugasemd: Tekjur hér að ofan gera ekki ráð fyrir mögulegum hækkunum né lækkunum á leigutekjum og því tekur þessi útreikningur ekki á mögulega hærra né lægra lokavirði eignarinnar. Miðað er við að leiguverð sé tengt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. |              |                                |                        |
| <b>Árleg gjöld</b>                                                                                                                                                                                                                                                |              |                                |                        |
| Fasteignaskattur                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,60%        | af fasteignamati               | 2.989.600 kr.          |
| Lóðarleiga                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,00%        | af lóðarmati                   | 361.000 kr.            |
| Vatnsgjald                                                                                                                                                                                                                                                        | 207,71 kr.   | per fm + 5.352 kr. per fastar  | 187.237 kr.            |
| Holræsagjald                                                                                                                                                                                                                                                      | 443,28 kr.   | per fm + 11.485 kr. per fastar | 399.714 kr.            |
| Áætluð brunatrygging                                                                                                                                                                                                                                              | 1.000 kr.    | per 1M brunabótamats           | 409.950 kr.            |
| Áætluð húseigandatrygging                                                                                                                                                                                                                                         | 1.000 kr.    | per 1M brunabótamats           | 409.950 kr.            |
| Áætlað viðhald                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,50%        | af fasteignamati               | 2.802.750 kr.          |
| Heildarrekstrargjöld, áætluð                                                                                                                                                                                                                                      |              |                                | 7.560.200 kr.          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                |                        |
| Tekjur - gjöld                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                                | 10.661.020 kr.         |
| <b>Einfaldur virðisútreikningur miðað við áætlaðar tekjur og áætluð gjöld</b>                                                                                                                                                                                     |              |                                |                        |
| <b>Virði miðað við ofangreint og mismunandi kröfur til ávöxtunar á heildarfjárfestingu</b>                                                                                                                                                                        |              |                                |                        |
| <b>Ef ávöxtunarkrafa er</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>6,27%</b> | <b>er virði eignarinnar</b>    | <b>170.000.000 kr.</b> |
| Athugasemd: Tekjur og gjöld eru hér áætluð og fjárfesti ber að skoða báða liði betur áður en ákvörðun er tekin um fjármögnun, kaup eða annað tengt eigninni.                                                                                                      |              |                                |                        |
| <b>Kennitölur</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                |                        |
| Leigumánuðir = Kaupvirði / leigutekjur á mánuði                                                                                                                                                                                                                   |              |                                | 112,0                  |
| Verð á fm.                                                                                                                                                                                                                                                        |              |                                | 200.024 kr.            |
| Fasteignamat á birta fermetra                                                                                                                                                                                                                                     |              |                                | 219.849 kr.            |
| Brunabótamat á birta fermetra                                                                                                                                                                                                                                     |              |                                | 482.351 kr.            |
| Meðalleiguverð á birta fermetra, á mánuði                                                                                                                                                                                                                         |              |                                | 1.787 kr.              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                |                        |
| Álögð fasteignagjöld skv. verðskrá 2019 (útreiknað)                                                                                                                                                                                                               |              |                                | 3.350.600 kr.          |
| Álögð vatns- og fráveitugjöld skv. verðskrá 2019 (útreiknað)                                                                                                                                                                                                      |              |                                | 586.950 kr.            |

# FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2238886

Álfabakki 12, Reykjavíkurborg

## ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

| Nafn                           | Kennitala   | Heimild | Eignarhlutfall | Staða |
|--------------------------------|-------------|---------|----------------|-------|
| Fasteignastofa Reykjavíkurborg | 480190-1069 | Afsal   | 100%           | Þ     |

### Landeigendur

Gögn vantar

## FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2021

68.400.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2022

-

## NOTKUNAREINING - SAMKOMUSTAÐUR

Notkunareininganúmer

N2238886

Staðfang

Álfabakki 12

Húsmat

55.200.000 kr.

Lóðarmat

13.200.000 kr.

Brunabótamat

150.050.000 kr.

Endurstofnsverð

91.424.000 kr.

Notkun

Samkomustaður

Flatarmál

311,1 m²

Tryggingafélag

VÍS

Byggingarefni

Steypa

### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

| Nafn                           | Kennitala   | Eignarhlutfall | Kaupdagur  | Afhending  |
|--------------------------------|-------------|----------------|------------|------------|
| Fasteignastofa Reykjavíkurborg | 480190-1069 | 100%           | 31.03.2005 | 01.09.2005 |
| Reykjavíkurborg - eignasjóður  | 570480-0149 | 0%             | 01.06.2005 | 01.06.2005 |

### Matseiningar

| Merking | Lýsing        | Bygg.ár | Flatarmál | Bygg.stig          | Matsstig           | Fasteignamat   | Brunabótamat    |
|---------|---------------|---------|-----------|--------------------|--------------------|----------------|-----------------|
| 010202  | Samkomustaður | 1988    | 311,1 m²  | 7 Fullgerð bygging | 7 Fullgerð bygging | 68.400.000 kr. | 150.050.000 kr. |



## Rekstrareiningar

### Eignarhald

#### 01 0 - Séreign

| Rými | Lýsing        | Lokun | Brúttó m <sup>2</sup> | Brúttó m <sup>3</sup> | Birt stærð m <sup>2</sup> | Nettó m <sup>2</sup> | Skipta m <sup>3</sup> | H-Fl. |
|------|---------------|-------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|-------|
| 01 X | sameign allra |       | 38,4                  | 154,8                 | 0                         | 0                    | 0                     |       |

#### 01 2 - Séreign

| Rými    | Lýsing        | Lokun | Brúttó m <sup>2</sup> | Brúttó m <sup>3</sup> | Birt stærð m <sup>2</sup> | Nettó m <sup>2</sup> | Skipta m <sup>3</sup> | H-Fl. |
|---------|---------------|-------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|-------|
| 01 0202 | Samkomustaður |       | 311,1                 | 1088,9                | 311,1                     | 0                    | 0                     |       |

## LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L111722

| Gerð | Notkun                | Stærð                 | Lóðarmat        |
|------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| Lóð  | Viðskipta og þjón.lóð | 8417,0 m <sup>2</sup> | 849.597.000 kr. |

### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Engir skráðir umráðendur

## Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 767

**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.**

# FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2238890

Álfabakki 12, Reykjavíkurborg

## ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

| Nafn            | Kennitala   | Heimild | Eignarhlutfall | Staða |
|-----------------|-------------|---------|----------------|-------|
| Reykjavíkurborg | 530269-7609 | A+      | 100%           | Þ     |

### Landeigendur

Gögn vantar

## FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2021

118.450.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2022

-

## NOTKUNAREINING - SKRIFSTOFA

Notkunareininganúmer

N2238890

Staðfang

Álfabakki 12

Húsmat

95.550.000 kr.

Lóðarmat

22.900.000 kr.

Brunabótamat

259.900.000 kr.

Endurstofnsverð

158.352.000 kr.

Notkun

Skrifstofa

Flatarmál

538,8 m²

Tryggingafélag

VÍS

Byggingarefni

Steypa

### Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

| Nafn                          | Kennitala   | Eignarhlutfall | Kaupdagur  | Afhending  |
|-------------------------------|-------------|----------------|------------|------------|
| Reykjavíkurborg               | 530269-7609 | 100%           | 07.11.1987 | 07.11.1987 |
| Reykjavíkurborg - eignasjóður | 570480-0149 | 0%             | 31.12.2003 | 31.12.2003 |

### Matseiningar

| Merking | Lýsing     | Bygg.ár | Flatarmál | Bygg.stig          | Matsstig           | Fasteignamat    | Brunabótamat    |
|---------|------------|---------|-----------|--------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| 010301  | Skrifstofa | 1988    | 538,8 m²  | 7 Fullgerð bygging | 7 Fullgerð bygging | 118.450.000 kr. | 259.900.000 kr. |

## Rekstrareiningar

### Eignarhald

#### 01 0 - Séreign

| Rými | Lýsing        | Lokun | Brúttó m <sup>2</sup> | Brúttó m <sup>3</sup> | Birt stærð m <sup>2</sup> | Nettó m <sup>2</sup> | Skipta m <sup>3</sup> | H-Fl. |
|------|---------------|-------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|-------|
| 01 X | sameign allra |       | 66,4                  | 267,8                 | 0                         | 0                    | 0                     |       |

#### 01 2 - Séreign

| Rými    | Lýsing     | Lokun | Brúttó m <sup>2</sup> | Brúttó m <sup>3</sup> | Birt stærð m <sup>2</sup> | Nettó m <sup>2</sup> | Skipta m <sup>3</sup> | H-Fl. |
|---------|------------|-------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|-------|
| 01 0301 | Skrifstofa |       | 538,8                 | 1885,8                | 538,8                     | 0                    | 0                     |       |

## LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L111722

| Gerð | Notkun                | Stærð                 | Lóðarmat        |
|------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| Lóð  | Viðskipta og þjón.lóð | 8417,0 m <sup>2</sup> | 849.597.000 kr. |

**Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá**  
Engir skráðir umráðendur

### Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 767

**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.

## Verðmat

### Álfabakki 12

Undirritaður, Þröstur Þórhallsson lögg. fasteignasali hefur samkv. beiðni Auðuns Helgasonar f.h. Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar, skoðað og verðmetið skrifstofuhúsnæði við Álfabakka 12 í Reykjavík. Fastanr. eigna eru 223-8890 og 223-8886. Skoðun eignanna fór fram 10. mars 2021.



#### Nánari lýsing og forsendur:

Fastanr. 223-8890 – merkt 01 0301 - Þinglýstur eigandi er Reykjavíkurborg kt: 530269-7609. Um er að ræða skrifstofuhúsnæði á 3ju hæð sem jafnframt er efsta hæð hússins. Húsnæðið skiptist í skrifstofur, opið vinnurými, eldhúsaðstöðu, fundarherbergi og snyrtingar. Húsnæðið er með dúk á gólfum og mikilli lofthæð í opnu vinnurými sem er í miðju eignarinnar. Tölvulagnir eru í öllum vinnurýmum. Húsnæðið var áður haldið myglu og ónothæft en þak og þakkanntur hefur nú verið endurnýjað og mygla fjarlægð úr húsnæðinu. Gluggar og gluggavirki var einnig endurnýjað og einnig útblásturstúður á þaki.



Verðmat þetta miðast við að húsnæðið sé tilbúið til notkunar. Eignin er staðsett á ágætum stað í Mjóddinni þar sem stutt er í þjónustu og samgöngur. Lyfta er í húsinu.

Húsið er byggt árið 1988 og er steyp. Stærð eignarinnar er 538,8 m<sup>2</sup> Samkv. Þjóðskrá Íslands. Fasteignamat er kr. 118.450.000,- Brunabótamat er kr. 259.900.000,-

**Niðurstaða:**

**Áætlað markaðsverðmæti eignarinnar er kr. 115.000.000,- Skrifað krónur eitthundrað og fimmtán milljónir 00/100.**

**Fastanr. 223-8886 – merkt 01 0202 – Þinglýstur eigandi er Fasteignastofa Reykjavíkurborg kt: 480190-1069.** Eignin er skrifstofuhúsnæði á hæðinni fyrir neðan eignarhluta 223-8890 sem er verðmetinn hér að ofan. Eignarhlutinn skiptist í skrifstofur, eldhús, fundarherbergi og snyrtingar. Dúkur er á gólfum og flísar í hluta húsnæðisins. Kerfisloft er í húsnæðinu og tölvulagnir í öllum rýmum. Lyfta er í húsinu.

Stærð eignarinnar er 311,1 m<sup>2</sup> samkv. Þjóðskrá Íslands. Fasteignamat er kr. 68.400.000,- Brunabótamat er kr. 150.050.000,-

**Niðurstaða:**

**Áætlað markaðsverðmæti eignarinnar er kr. 80.500.000,- skrifað krónur áttatíu milljónir og fimmhundrað þúsund 00/100.**

Umbeðið verðmat tekur mið af núverandi markaðsaðstæðum og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matið byggir einnig á opinberum matstölum, þ.e. upplýsingum um eignina s.s. fasteigna og brunabótamati er fyrir lágu við skoðun og vinnslu verðmatsins, ásamt upplýsingum frá matsbeiðanda og samanburð við sölur sambærilegra eigna, stærð, gerð, staðsetningu, aldur, ástand og markaðsaðstæður. Verðmatið miðar við eðlileg frávík á markaði.

Reykjavík, 23. mars 2021



Þröstur Þórhallsson lögg. fasteignasali