



Borgarráð

Sælukot í Hólmslandi, kaup

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að kaupa sumarhúsið Sælukot í Hólmslandi fyrir krónur 14.115.000.-

Greinargerð

Eigandi Sælukots hafði samband við Reykjavíkurborg vegna sumarbústaðs í Hólmslandi sem var til sölu. Þar sem húsin eru á svæði sem Reykjavíkurborg hefur verið að kaupa upp eignir til niðurrífs. Húsin eru við vatnsverndarsvæði á bökkum Suðurár.

Fastanúmer eignarinnar sem um ræðir er 205-7694. Einnig er um að ræða 3 aðrar eignir sem fylgja sölunni. Elsta húsið á lóðinni var byggt 1943, forskalað timburhús sem þarfnast mjög mikils viðhalds.

Lóðarhafi er Reykjavíkurborg og fasteignareigandi og seljandi er Sigurlína Konráðsdóttir.

Kaupverð er meðaltal tveggja verðmata.

Gert verði ráð fyrir kaupum innan gildandi fjárfestingaráætlunar.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýringarsvið
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Kaupsamningur og afsal Drög 16 júní 2022

Verðmat frá Remax dags. 30/5 2022.

Verðmat frá Fasteignaland dags. 25/5 2022.

Fasteignayfirlit

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík („hér eftir nefndur „kaupandi“), vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík og Sigurlína Konráðsdóttir kt. 060637-2459, Lækjasmára 8, 201 Kópavogi (hér eftir nefndur „seljandi“), gera með sér svohljóðandi:

KAUPSAMNING OG AFSAL

1 Hið selda

1.1 Seljandi selur kaupanda fasteignina Hólmsland H9, fasteignanúmer F2057694, landeignanúmer L113490. Á lóðinni eru 4 hús þ.m.t. 26 m² sumarbústaður sem byggður var árið 1943 (Sælukot), og 5 m² geymsla. Lóðin er um 4.000 m² í eigu Reykjavíkurborgar. Fasteignamat er kr. 13.500.000.

Vísað er til fasteignarinnar sem „**hið selda**“. Eignin samanstendur á eftirfarandi eignarhlutum:
Fasteign merkt : 12-0101 og 13-0101.

1.2 Fasteignin selst ásamt öllu því sem þeim fylgja og fylgja ber samkvæmt venju að engu undanskildu. Eignin selst í því ástandi sem hún er og engar endurbætur verða gerðar á henni af hálfu seljanda.

1.3 Kaupandi lýsir því yfir að hann hafi skoðað eignina ítarlega og að hann sætti sig við ástand hennar.

2 Kaupverð og greiðslufyrirkomulag

2.1 Kaupverðið er **kr. 14.115.000,-** og verður umsamið kaupverð greitt við kaupsamning og afsal.

3 Afhending hins selda

3.1 Afhending hins selda skal fara fram þann 1. ágúst 2022.

3.2 Hið selda er selt án veðbanda og án kvaða.

3.3 Seljandi skal rýma hið selda og lausafjármuni á lóð fyrir afhendingu á sinn kostnað.

3.4 Áhætta af eignunum flyst frá seljanda til kaupanda á afhendingardegi.

4 Afsal

4.1 Afsal skal gefið út til kaupanda við greiðslu á umsömdu kaupverði skv. 2 lið hér að framan.

5 Annað

5.1 Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingargjöld af kaupsamningi og afsali þessu er kaupin varða.

5.2 Allar breytingar á skilmálum þessa kaupsamnings og afsals og viðbætur skulu gerðar með skriflegum hætti og með samþykki beggja aðila.

5.3 Samningur þessi er undirritaður í þremur eintökum og skal hvor aðili um sig halda einu eintaki og eitt eintak skal lagt inn til þinglýsingar.

5.4 Um samninginn gilda nr. 40/2002 um fasteignakaup og skal ágreiningur vegna hans rekinn fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur nema aðilar verði ásáttir um annað.

Samkvæmt öllu framangreindu lýsa seljendur kaupanda réttan og löglegan eiganda hinu seldu eignar.

Reykjavík, 16. júní 2022

f.h. Reykjavíkurborgar, sem kaupanda
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

f.h. Sigurlínu Konráðsdóttur., sem seljanda

Vottar að undirritun, dagsetningu og fjárræði
aðila:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Reykjavík 25.05.2022

Undirritaðir hafa samkvæmt beiðni eigenda skoðað og metið ofangreindar fasteignir á lóð við Hólmsland 12 0101. Stærð lóðar er ekki skráð en er að sögn eiganda um 4.000 fm. og er á vatnsbóli B við bakka Suðurár sem rennur Helluvatn.

Merkt skv. fasteignaskrá sumarbústaður 12 0101 og geymsla 13 0101 með fastanúmerið F2057694 og landnúmer L113490

Fasteignamat eignarinnar er skráð í dag kr. 13.350.000.- og brunabótamatið kr. 8.325.000.- skv. Þjóðskrá Íslands.

Byggingarefni: Timbur

Skráður eigandi skv. þjóðskrá er:

Sigurlína Konráðsdóttir, kt. 060637-2459

Lýsing á eign:

Um er ræða fjórar fasteignir á lóð í eigu Reykjavíkurborgar við Hólmsland 12 0101. Elsta fasteignin er byggð 1943, forskalað timburhús í slæmu ástandi. Önnur fasteignin er 15 fm., byggð 1999, timburhús sem þarfnast viðhalds. Þriðja fasteignin er nýlegt 7 fm. gestahús. Fjórdá fasteignin er 5 fm. og var nýtt sem geymsla, óeinangrað.

Lóðin er gróin og í mikilli rækt og er afar skjólsæl og er umhverfið í kringum húsið mjög fallett og ríkt af ýmiss konar plöntum og trjátegundum.

Við verðmat þetta var stuðst við gögn frá Þjóðskrá Íslands, upplýsingar frá þinglýstum eiganda og sölu sambærilegra eigna.

Áætlað markaðsverðmæti eignarinnar er kr. 15.500.000.- skrifað fimmtánmilljónirog fimmhundraðþúsund 00/1000 og miðast við markaðsaðstæður í maí 2022.

Hilmar Jónasson
Löggiltur fasteignasali
Kt. 0573-5349
Hilmar Jónasson,
löggiltur fasteignasali

Hrannar Jónsson
Löggiltur fasteigna- og skípasali
Kt. 150174-4579
Gunnlaugur Hrannar Jónsson,
löggiltur fasteignasali

VERÐMAT Hólmsland 161 Reykjavík

Verðmat þetta er unnið út frá beiðni Eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar (ESR).

Lýsing eignar:

Hér er um að ræða fjögur misstór hús á lóð í eigu Reykjavíkurborgar, en skv. eiganda hefur lóðarleigusamningur ekki verið endurnýjaður, en greidd eru fasteignagjöld af eigninni. Ekki liggur fyrir stærð lóðar, en að sögn eiganda sé hún um 4.000 m² og er á vatnsbóli B. Hólmsland C4 (Sælukot) er við bakka Suðurár sem rennur í Helluvatn og Elliðavatn. Sumarhúsin í Hólmslandi eru af ýmsum toga, en ekið er niður að þessum sumarhúsum frá Suðurlandsvegi og niður Hólmslandsveg. Elsta húsið á lóðinni sem byggt var árið 1943, er forskalað timburhús og mætti álíta sem ónýtt. Það hefur fallegan byggingarstíl sem margur arkitektinn myndi vilja varðveita. Annað hús á lóðinni er timburhús sem þarfnast viðhalds. Það er 15 m² og er frá 1999. Hægt er að flytja það hús. Við húsið er timburverönd með skjólvegg. Þegar komið er inn í húsið er svefnaðstaða fyrir tvíbreytt rúm á vinstri hönd, skápafláss gegnt útidyrhurð og á hægri hönd er eldhús og borðkrókur í sameiginlegu rými. Eldhúsinnrétting er á einum vegg með neðri og efri skápum. Gashelluborð. Eldhúsbekkir eru sithvorumegin við eldhúsborð. Viðarklæðning og parket á gólfi. Þriðja húsið er nýlegt timburhús um 7 m² og átti að nýta sem gestahús. Fjórða húsið er um 5 m², óeinangrað og nýttist í dag sem geymsla og salernisaðstaða. Lóðin er rík af ýmsum trjátegunum og fjölærum plöntum. Mörg trjáanna eru tugi ára og er lóðin því skjólsæl og myndar mikinn sælureit.

Heitt vatn er ekki á lóðinni og ekki rafmagn. Rafmagnskassi er við lóð.

Fastanúmer eignar: 205-7694

Landnúmer eignar: L113490

	Eign samkvæmt Þjóðskrá Íslands
Byggingarár:	1943 (elsta húsið)
Byggingarefni:	Timbur
Fastanúmer:	205-7694
Flatarmál húsakosta, m ² :	26
Brunabótamat alls:	8.325.000 .-
Fasteignamat alls:	13.350.000 .-

Umbeið verðmat tekur m.a. mið af núverandi markaðsaðstæðum, og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matið byggir einnig á opinberum matstölum sem lágu fyrir við skoðun og verðmat. Fasteignasali hefur í dag skoðað og verðmetið ofangreinda eign og auk þess stuðst við upplýsingar sem hann hefur sjálfur aflað sér. Eignina hefur fasteignasali verðmetið eftir bestu samvisku og þekkingu, og lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við eiganda hennar. Verðmat er ekki ábyrgðaryfirlýsing um endanlegt söliverð á nauðungarsölu.

Áætlað söliverð miðað við ástand eignarinnar og markaðinn eins og hann er í dag.

Kr. 12.730.000 kr

Skrifað: Tólfmilljónirsjöhundruðogþrjátíupúsundkróna 00/100

Framangreindar stærðar- og matstölur eru samkvæmt skrá Þjóðskrá Íslands, dags. 30.05.2022

Reykjavík, 30.05.2022
Sigrún Gréta Helgadóttir
löggitur fasteignasali
kt. 080971-5599

Sigrún Gréta Helgadóttir

Löggitur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2057694

Hólmssand, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Engir þinglýstir eigendur skráðir

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2022

13.350.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2023

17.450.000 kr.

NOTKUNAREINING - SUMARBÚSTAÐUR

Notkunareininganúmer

N2057694

Staðfang

Hólmssand

Húsmat

10.280.000 kr.

Lóðarmat

3.070.000 kr.

Brunabótamat

8.783.000 kr.

Endurstofnsverð

10.036.000 kr.

Notkun

Sumarbústaður

Flatarmál

26,0 m²

Tryggingafélag

VÍS

Byggingarefni

Timbur

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Sigurlína Konráðsdóttir	060637-2459	100%	23.05.1992	Gögn vantar

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
120101	Sumarbústaður H9	1943	26,0 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	13.350.000 kr.	8.060.000 kr.
130101	Geymsla H9	1950	5,0 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	723.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald

12 2 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-FI.
12 0101	Sérhæfð bygging		26	64	26	0	0	

13 2 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-FI.
13 0101	Sérhæfð bygging		5	10	5	0	0	

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L113490

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Sumarbústaðaland	0,0 m ²	43.150.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Matsstig: Forsenda mats
Vísitala brunabótamats: 840

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.