



Borgarráð

Rauðavatn 29b - heimild til kaupa á ræktunarspildu og sumarhúsi

Óskað er heimildar borgarráðs til að ganga til samninga við eiganda að ræktunarspildu og sumarhúsi við Rauðavatn 29b. Sumarhúsið er keypt til niðurrifs.

Greinargerð:

Um er að ræða 37,0 fermetra sumarhús, ásamt kartöflugeymslu og geymsluskúr sem keypt er til niðurrifs auk ræktunarspildu. Lóð merkt nr. 29b við II. götu við Rauðavatn, fasteignanúmer F2046776.

Reykjavíkurborg hefur í mörg ár leyst til sín ræktunarréttindi og sumarhús við Rauðavatn þegar eigendur hafa óskað eftir að selja.

Aflað var verðmats tveggja óháðra löggiltra fasteignasala og ákvarðast kaupverðið á meðtalsverði þeirra. Verðmat eru frá júní 2020 en ekki þykir ástæða til að afla nýrra verðmata í ljósi þess að aðilar sammæltust um kaupverðið á síðasta ári.

Kaupverðið er kr. 3.050.000,- sem endurspeglar meðaltalsmat.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

1. Kaupsamningur og afsal, Drög dags. 8. júní 2021.
2. Leigusamningur um land, dags 24. ágúst 1955.
3. Verðmat Mikluborgar, dags. 18. júní 2019.
4. Verðmat Jöfurs, dags. 13. júní 2019.

KAUPSAMNINGUR OG AFSAL

Ragnar Bragason, kt. 120945-2709, Sogavegi 126, 108 Reykjavík, afsalar hér með Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, eignarhlut sínum í Rauðavatni 29, 2. gata, F2046776 til fullrar eignar ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber.

Afsalsgjafi: Ragnar Bragason, kt. 120945-2709.

Afsalshafi: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609.

Hið afsalaða: Sumarhús við 2. götu v/Rauðavatn 29, í Reykjavík, F2046776, nánar tiltekið 37,0 femetra sumarhús byggt 1950, ásamt kartöflugeymslu og geymsluskúr sem stendur á lóðinni. Með afsali þessu verður eignin alfarið í eigu Reykjavíkurborgar.

Lögskilauppgjör fer fram við kaupsamning og afsl og miðast það við afhendingardag. Á afhendingardegi tekur afsalshafi við öllum réttindum og skyldum sem hinu afsalaða fylgir og hirðir arð af hinu afsalaða frá þeim degi.

Kaupverð: Samkvæmt kaupsamningi og afsali þessu er umsamið kaupverð hins afsalað 3.050.000 kr., sem skrifast þrjúmilljónirog fimmtíuþúsundkrónur. Kaupverðið er að fullu greitt. Hið afsalaða er selt án veðbanda og án kvaða. Afsalshafi greiðir stimpil- og þinglýsingargjöld af kaupsamningi og afsali þessu.

Ástand hins afsalaða: Afsalshafi hefur kynnt sér ástand hins afsalaða og sættir sig við það að öllu leyti.

Afhendingartími: Afsalshafi veitir eigninni viðtöku við undirritun afsals þessa.

Samkvæmt framangreindu lýsir Ragnar Bragason því yfir að Reykjavíkurborg er réttur og löglegur eigandi hins afsalaða. Afsal þetta er gert í þremur samhljóða eintökum.

Reykjavík, 8. febrúar 2021

Afsalsgjafi:

Afsalshafi:

Ragnar Bragason

f.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

Stm Kv. 12r

128

5009/2000

Borgarstjórinn í Reykjavík

gjörir kunnugt:

Samkvæmt ályktun bæjarstjórnar hinn 9. febrúar 1955

er með bréfi þessu Þorsteini Péturssyni,

Freyjugötu 30, Reykjavík

leigð til ræktunar landsspilda sú, er lýst er í tölulíð 1, með eftirgreindum skilmálum:

1. Hið leigða land er 0,22 ha. að flatarmáli og er merkt nr. 29^b við II. götu á skipulagsupprætti af sumarbústaðahverfi við Rauðavatn.
2. Landið er leigt til ræktunar og undir sumarbústaði, en ekki til annarra afnota. Leigutaki öðlast því aðeins ræktunarrétt og heimild til að dvelja í sumarbústað á staðnum yfir sumarmánuðina. Hús má þó ekki gera né aðrar byggingar, nema að fengnu sérstöku leyfi bæjarins til þess.
3. Eftir að ár er liðið frá útvísun skal leigutaki á ári hverju rækta til mat-jurtagarða eða annarrar sáningar eigi minna en ¼ af landinu og hafa lagt drög að limgirðingu á landamerkjum. Aðrar girðingar eru bannaðar. Sá hluti landsins, sem að 4 árum liðnum er eigi fullræktaður, fellur aftur til bæjarins án endurgjalds, eða ef bærinn kýs heldur, getur hann hækkað afgangjald alls landsins um 50%, unz ræktunarskilyrðum er fullnægt, enda ákveði hann jafnframt frest til að fullrækta landið.
4. a. Torf- eða grjóthleðslur eru aðeins leyfilegar þar sem skjólveggir eru nauðsynlegir vegna gróðurs, og sé í því efni sem öðru farið eftir nánari fyrirmælum umráðamanns leigusvæðisins.
b. Skepnuhald er með öllu bannað innan marka leigusvæðisins.
c. Leigutaka er skylt að framkvæma árlega illgresiseyðingu á landssvæði sínu svo og sjá um varnir gegn jurtasjúkdómum og meindýrum, sem getu þróast að dómi umráðamanns leigulandanna á viðkomandi stað, hvort sem þeirra verður vart eða ei. Hvers konar vanræksla á þessu sviði, sem getur haft í för með sér útbreiðsluhættu, verður átalín og bænum heimilt að gera varnarráðstafanir á kostnað leigutaka, ef þörf gerist.
d. Leigutaka ber að framfylgja öllum almennum hreinlætisreglum í leigulöndunum. Bannað er að fleygja illgresi, káli, kartöflugrasi eða öðrum úrgangi á vegstæði, landamörk eða í framræsluskurði. Gengið verður ríkt eftir, að leigutaki sýni hirðusemi og smekkvísi í allri umgengni um leigulöndin. Öllum mannvirkjum skal vel við haldið og útlitsgóð, rusl og úrgangur fjarlægður jafnóðum o. s. frv. Hvers konar vanræksla á almenntri hirðingu verður átalín og hreinsun látin fara fram, ef þörf gerist, á kostnað leigutaka.
5. Gangi landið verulega úr sér að rækt, eða leigutaki gerist alvarlega brotlegur samkv. 4. grein, hvort tveggja eftir mati tveggja óvilhallra manna, fellur landið aftur til bæjarins án endurgjalds, og er leigutaka þá

skylt að taka burt öll mannvirki innan hæfilegs frests, er bæjarstjórn setur. Þeir, sem kunna að eiga veð í landinu eða mannvirkjum, sem á því eru gerð með leyfi bæjarins, skulu þó eiga óskertan rétt sinn til að ganga að veðinu fyrir upphæð, sem ekki er hærrí en verð landsins og mannvirkjanna, eins og það verður ákveðið samkv. 7. grein. Eigi banki, sparisjóður eða stofnun veð í landinu og mannvirkjunum, skal þeim þó heimilt að ganga að veðinu fyrir allri veðskuldinni.

6. Fyrsta árið eftir útvísun greiðist kr. í leigugjald og síðar árgjald kr. 200. á m², sem fellur í gjalddaga 1. febr. ár hvert og í fyrsta sinn 19. 55. Hús og önnur mannvirki, svo og afurðir þess eru að veði fyrir leigugjaldinu, og sé það eigi greitt á ákveðnum gjalddaga, má því til lúkningar gera fjárnám í húsi og mannvirkjum og afurðum á landinu samkv. 15. gr. laga 16. des. 1885, um lögtak og fjárnám án undanfarins dóms eða sáttar. Dráttarvexti skal greiða samkv. lögum nr. 36, 4. júní 1924, um bæjargjöld í Reykjavík.
7. Hvenær sem bæjarstjórnin telur sig þarfnast landsins handa bænnum, er leigutaka skylt að láta af hendi leigurétt sinn gegn kr. 0,90 endurgjaldi fyrir hvern m² í fullri rækt, en fyrir þann hluta landsins, sem er óræktaður, skal ekkert endurgjald greiða. Nú eru byggingar eða önnur mannvirki á landinu, gerð með samþykki bæjarins, og getur bæjarstjórn þá einnig krafizt afhendingar á þeim, enda greiði hún andvirði þeirra eftir mati tveggja óvilhallra manna. Matskostnaður greiðist úr bæjarsjóði.
8. Ef leigutaki vill selja af hendi leigurétt sinn, skal hann leita leyfis bæjarins til þess, og á hann forkaupsrétt fyrir hið ákveðna söluverð. Virðist bænnum söluverðið of hátt, getur hann látið fara fram mat samkv. 7. gr. og á þá forkaupsrétt fyrir matsverðið. Í hvert skipti, sem bærinn leyfir slíka afhendingu til annars leigutaka, skal borgarstjóri rita leyfið á bréf þetta og hinn nýi leigutaki skuldbinda sig til að halda leiguskilmálan. Ákvæði þessarar greinar ná einnig til þess, ef skuldheimtumenn leigutaka eða veðhafar aðrir en bankar, sparisjóðir, opinberar stofnanir eða sjóðir ganga að eigninni.
9. Með þessum takmörkunum er leigutaka heimilt að selja af hendi leigurétt sinn, veðsetja hann eða ráðstafa honum á annan hátt.
10. Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld til hins opinbera, er lagðir kunna að verða á leigulandið sem gjaldstofn.
11. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs, og skal leigutaki láta þinglesa það á sinn kostnað og greiða stimpilgjald.

Borgarstjórnin í Reykjavík, 24. ágúst 1955

[Handwritten signature]

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

Reykjavík, 2/9 1955

Borsteinn Pietursson

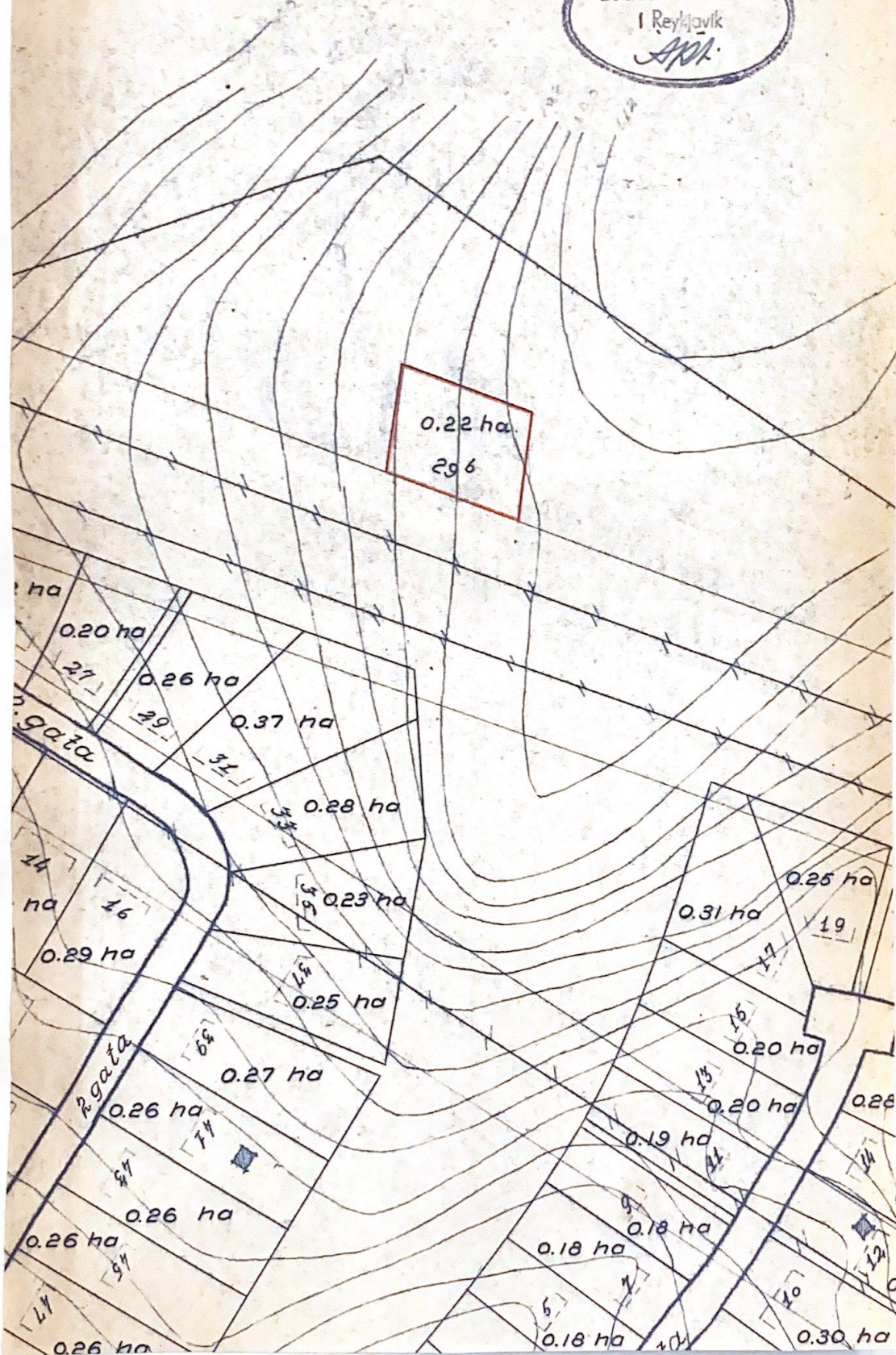
Vitundarvottar:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Leigunnar er getið.
Lóðaskrárritariinn í Reykjavík 2/9 55
Gjald kr. 2,-

Greitt *Arni Þ. Arnason*

2/9/55
Lóðaskrárritarinn
I Reykjavík
ANA



Móttæklið 2 / 9 1955 kl. 15.30

og fært í veðmálaskrá í Reykjavík s.d.

Máli: Litra 41-8 nr. 128

Gjald kr. 50.-

Stimpilgjald — 12.-

Samtals kr. 62.-

Greitt





JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali

Ólafur Jóhannsson, löggiltur fasteignasali

Jöfur ehf., kt. 510507-0960

Ármúla 7, 108 Reykjavík - Sími: 534 1020

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
204-6776	01 01 01	1950	37.0	9.340.000	9.530.000	2.770.000	12.300.000	7	7	Sumarhús
Samtals			37.0	9.340.000	9.530.000	2.770.000	12.300.000			

Sumarhús sem er skráð hjá fasteignaskrá ríkisins undir fastanúmerinu F2046776 og landeignarnúmerinu L111632.

Húsið er einfalt timburhús byggt 1950, óupphitað og í frekar slæmu ástandi.

Lóðin er skráð 2200 fm. í fasteignaskrá ríkisins en samkvæmt erfðafestusamningi frá 5. júní 1958 er um að ræða 0,26 hektara landspildu sem ætluð er til ræktunar og undir sumarbústaði.

Í samningnum koma fram ýmis ákvæði um skyldur leigutaka er snúa að ræktun og umhirðu svæðisins. Ræktunarréttur og dvöl í bústað er takmörkuð við sumarmánuðina.

Matið miðast við að ekki sé mögulegt fyrir eiganda að byggja annað á lóðinn og að nytingarréttur að lóðinni sé eins og kveðið er á um í erfðafestusamningi.

Matsverð er kr. 2.900.000

Niðurstaða

Áætlað söliverð er **2.900.000 kr. / Tværmilljónir níuhundruð þúsund.**

Reykjavík, 13.6.2019

Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali

Verðmat

Sumarhús við Rauðavatn

Undirritaður hefur samkvæmt beiðni Magnúsar Inga Erlingssonar f.h. Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar, skoðað og verðmetið sumarhús og lóð við Rauðavatn. Eignin er skráð samkv. Þjóðskrá Íslands með fastanr. 204-6776 - 2.gata v/ Rauðavatn 29. Skráður umráðandi skv. Fasteignaskrá er Ragnar Bragason kt: 120945-2709. Skoðun eignarinnar fór fram 10. Júní s.l.

Nánari lýsing:

Um er að ræða 37 m² sumarhús og lóð sem er skráð 2.800 m². Lóðin er í eigu Reykjavíkurborgar. Húsið er timburhús byggt árið 1950 og er talið ónýtt. Verðmat þetta nær því eingöngu til lóðarinnar sem er skógi vaxinn að hluta.

Niðurstaða:

Áætlað markaðsverðmæti eignarinnar er **kr. 3.200.000,- skrifað krónur Þrjámilljónir og tvöhundrað þúsund 00/100** og miðast verðmatið við markaðsaðstæður í júní 2019.

Reykjavík, 18. júní 2019.

Þröstur Þórhallsson
Löggiltur fasteigna-,
fyrirtækja- og skipasali
Kt. 190369 4209

Þröstur Þórhallsson löggiltur fasteignasali