



Borgarráð

Hringbraut 79 – heimild til kaupa á eign fyrir velferðarsvið.

Óskað er heimildar borgaráðs til að kaupa fasteignina að Hringbraut nr. 79 með fasteignanúmerið F 202-5893, fyrir kr. 230.000.000 skv. meðfylgjandi sölutilboði dags. 31. maí 2019 af Kjarni - rekstrarfélag ehf. kt. 610700-4030, Hlíðarási 6a, 270 Mosfellsbæ. Jafnframt er óskað eftir samþykki borgarráðs fyrir viðbótarfjárveitingu kr. 7.000.000 sem skiptist í kr. 5.000.000. vegna aðlögunar húsnæðisins að fyrirhugaðri notkun og kr. 2.000.000 vegna stimpilkostnaðar.

Greinargerð:

Fasteignin að Hringbraut 79 samanstendur af tveimur íbúðum ásamt tveim bílskúrum. Íbúðirnar skiptast í 7 íbúðaeiningar, sem allar eru með sér eldhúsnnréttingu og baðherbergi. Með húsinu fylgir húsbúnaður. Húsið er samtals 395,3 fermetrar að stærð og verður framleigt til velferðasviðs.

Kaupin eru hluti af uppbyggingaráætlun um sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk sem samþykkt var 24. ágúst 2017 í borgarráði. Um er að ræða heimili fyrir allt að sjö einstaklinga og er mjög brýn þörf á slíkum íbúðakjarna fyrir einstaklinga í þjónustuflokki III sbr. samþykkt í borgarráði í janúar 2019 um forgangsörðun á uppbyggingu/kaupum á húsnæði fyrir kjarnann úr áfanga III í áfanga I og eru kaupin liður í því að mæta þeirri þörf.

Kaupin verða fjármögnuð með sölu eigna utan kr. 17.000.000 sem fjármagnast með tilfærslu fjárheimildar af kostnaðarstað 1107, verkefni 20258 framtíðaverkefni v/skammtíma- og dagvistunar á kostnaðarstað 1108.

Rekstrarkostnaðar velferðarsviðs rúmast innan ramma sviðsins.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Sölutilboð dags. 31.05.2019

Söluyfirlit dags. 07.06.2019

SÖLUTILBOÐ

Hringbraut 79, Reykjavík

F A S T E I G N A S A L A N

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Kjarni - Rekstrarfélag ehf	610700-4030	elin@kls.is		100,00%
KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609	oli.jon.hertervig@reykjavik.is	693-7404	100,00%
vegna Reykjavíkurborg – eignasjóðs	570480-0149	oli.jon.hertervig@reykjavik.is	693-7404	0,00%

MIKLABORGLÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
ÓSKAR R. HARDARSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019
JASON GUÐMUNDSSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5929

FASTANÚMER	2025893
LANDNÚMER	106006
MERKING	010101
EIGNARHLUTI Í HÚSI	%
EIGNARHLUTI Í LÓÐ	%
FASTEIGNAMAT	104.200.000
BRUNABÓTAMAT	115.040.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	Vátryggingafélag Isl
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Vörður Íslandstr.

LÝSING

Fasteignin nr. 79 við Hringbraut í Reykjavík fastanúmer 202-5893 ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindi. Aðilar hafa kynnt sér sölufirilt og skoðast það sem hluti af tilboði þessu.

Kvaðir og önnur eignarbönd: Lóðarleigusamningur 411-U-003303/2014.

Ekki er greidd umsýslubóknun vegna þinglýsingar kaupsamnings og afsals þar sem Reykjavíkurborg annast það sjálf. Gildir þetta þrátt fyrir annan staðlaðan texta þessa tilboðs.

Eignin selst veðbandalaus. Ef það eru veðskuldir áhvilandi á eign þá skulu allar greiðslur greiddar til fasteignasölu sem annast uppgreiðslu/inn á greiðslu lánanna og greiðir mismun fyrst til seljanda þegar öll lán eru uppgreidd. Uppgreiðslustaða lána skal liggja fyrir við gerð kaupsamnings og skal kaupverð a.m.k. duga til uppgreiðslu áhvilandi lána. Seljandi samþykkir að greiðslur kaupanda verði greiddar inn á fjárvörslureikning Mikluborgar sem mun annars uppgreiðslu áhvilandi lána og ráðstafa mismun inn á reikning seljanda. Fyrir gerð kaupsamnings skal liggja fyrir staða áhvilandi lána og skal fjárhæð þeirra vera lægri en söliverð eignar.

Seljandi skuldbindur sig til að ljúka þeim hluta umsóknar um endurnýjun á rekstrarleyfi sem varðar skoðun og umsögn eldvarnaeftirlits fyrir undirritun kaupsamnings.

Seljanda er kunnugt um að afla þurfi samþykki borgarráðs fyrir kaupum þessum.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGAR. EIGNAR
230.000.000 kr.	230.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	1.10.2019

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1	Greitt með peningum við undirritun kaupsamnings	23.000.000
2	Greitt með peningum við afhendingu	195.500.000
3	Greitt með peningum einum mánuði eftir afhendingu.	11.500.000

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V

VEÐR. VEÐHAFI NR. LÁNA DAGS VEÐSK.BR GJ.D Á ÁRI GRUNNVÍSIT. VEXTIR UPPH.FJÁRH. EFTIRST.M.VÍSIT. FJ AFB FYRSTI GJ.D KAUPANDA

Ofangreindar veðskuldir eru miðaðar við áætlaða stöðu í skilum á afhendingardegi og verður mismunur gerður upp í kostnaðaruppgjöri við afsal. Vextir merktir * eru breytilegir.

C. GREITT MEÐ NÝJUM VEÐBRÉFUM

VEÐR. LÁNVEITANDI FJÁRHÆÐ

ÁÆTLAÐUR KOSTNAÐUR KAUPANDA ER:

Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings: 0,8% af fasteignamati fyrir einstaklinga og 1,6% af fasteignamati fyrir fyrirtæki.

Lántöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun

Þjónustu- og umsýslugjald Mikluborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

1. Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býst til að kaupa þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir. Sé um að ræða gagnatilboð býst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að selja þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
2. Er tilboð þetta skuldbindingandi fyrir tilboðsgjafa til loka þess frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestsins. Með höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnatilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
3. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
4. Um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði.
5. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í söluýfirliti.
6. 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.
7. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
8. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavel, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppistöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljósakúplur skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegilfisar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strimla- og rúllugluggatjöld. Sjórnvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúin hurðapnarnar svo og fastar hillur og skápur.
9. 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.
10. 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 áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
11. Gangi kaup eftir, skal kaupandi svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og afla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lúandi á fasteignasölunni.
14. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
15. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Löggjöld af lögbodinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og afla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lúandi á fasteignasölunni.
16. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér 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 aðilar engar athugasemdir við þau;
a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) söluýfirlit dags.
17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 0,8% af heildarfasteignamat. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
18. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

SÉRÁKVÆÐI: ENGIN

19. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.

20. Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

21. Seljandi og kaupandi staðfesta með undirritun sinni á kautilboðið að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafa löggilts fasteignasala í söluferlinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efni kautilboðsins.

Kautilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvilandi veðskuldir séu kaupanda óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má:

1. veðr. við Kvika banki hf. dags. 13/05/2014 upphaflega kr. 50.378.000
2. veðr. við Kvika banki hf. dags. 17/12/2014 upphaflega kr. 50.378.000
3. veðr. við Kvika banki hf. dags. 23/01/2015 upphaflega kr. 20.631.000
4. veðr. við Kvika banki hf. dags. 03/08/2016 upphaflega kr. 30.000.000

TILBOÐSFRESTUR

Til kl. 16:00 þann 21.06.2019

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda fellst í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.

Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykkir kaupandi skilmála Mikluborgar og verklag varðandi þinglýsingar.

Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónustu- og umsýslugjald skv. gjaldskrá Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPENDA

STAÐUR OG DAGS.

Reykjavíkurborg

vegna Reykjavíkurborg – eignasjóðs

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMPYKKI MAKA

STAÐUR OG DAGS. 31.05.2019

Óskar H. Bjarnasen 130665729

Kjarni - Rekstrarfélag ehf

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Óskar H Bjarnasen

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Óskar H Bjarnasen

Öskgiltur fasteignasali
kt. 120981-5529

SÖLUYFIRLIT

Eyðublað þetta er með vísan í 11. gr. laga nr. 70/2015 Prentað 07.06.2019

HEIMILISFANG

Hringbraut 79

PÓSTNR. 101 STAÐUR Reykjavík

TEGUND

SÖLUMAÐUR

UPPL. Í SÍMA

SKOÐUNARDAGUR

Sala

Óskar H Bjarnasen

691-1931

31.05.2019

VERÐ

BRUNABÓTAMAT

123.210.000

HÚSMAT

95.050.000

LÓÐARMAT

16.500.000

FASTEIGNAMAT ALLS

111.550.000

STÆRD

395.30 m2

ÁHVÍLANDI

0%

BYGGINGARGERÐ

Fjölbýlishús

BYGGINGARÁR

1940

BYGGINGAREFNI

Steypt

LÝSING

Miklaborg kynnir: 395 fm. nýlega endurbætt og fullbúna fasteign við Hringbraut 79, 101 Reykjavík. Eignin er steinsteipt þriggja hæða hús, auk rishæðar. Búið er að skipta húsinu upp í sjö íbúðareiningar, tvær íbúðareiningar eru á hverri hæð auk íbúðareiningar í risi. Þá tilheyrja eigninni tveir bílskúrar sem í dag eru innréttaðir sem tvær stúdíó íbúðareiningar. Gangngerar endurbætur fóru fram á húsinu árið 2014.

Nánari lýsing: Eignin er skráð á eftirfarandi hátt hjá Þjóðskrá Íslands: Íbúð á jarðhæð merkt 01 0101 104,4 fm. Íbúð merkt 01 0201 226,1 fm. Bílskúr merktur 71 0101 32,4 fm. Bílskúr merktur 70 0101 32,4 fm. Samtals 395,3 fm.

Sérinnangangur er inn í íbúðareiningar á jarðhæð. Þvottahús er á jarðhæð. Inngangur á 1. hæð, 2. hæð og ris er norðan megin hússins, við Hringbraut. Á 1. hæð er í dag móttökurými, snyrting og auk ræstikompu. Allar íbúðareiningar eru fallega innréttaðar með sambærilegu sniði, með sér baðherbergjum og eldhúsum. Baðherbergi eru flísalögð í hólf og gólf, með fallegum innréttingum, upphengdu klósetti og sturtum. Eldhúsinréttingar eru úr spónlagðri eik. Eldavél, ísskápur, örbylgjuofn ásamt öllum helstu eldhúsaðhöldum fylgja. Stofur eru rúmgóðar og útbúnar með húsgögnum. Parket er á öllum íbúðareiningum að frátöldum baðherbergjum. Flísar eru á holi og stiga. Svalir eru á öllum íbúðareiningum fyrir ofan jarðhæð. Eldvarnarhurðir eru á öllum íbúðareiningum og stafrænt eldvarnarkerfi er í húsinu með þráðlausum reykskynjurum. Eignin selst með öllu innbúi, búnaði, tækjum og húsgögnum að frátöldum myndum á veggjum.

Falleg eign á góðum stað í Vesturbæ Reykjavíkur á mótum Hringbrautar og Hofsvallargötu.

Stutt er í miðbæ Reykjavíkur.

Nánari upplýsingar veitir Óskar H. Bjarnasen, lögmaður og löggiltur fasteignasali í síma 691-1931- ohb@miklaborg.is

FASTEIGNASALAN

MIKLABORG

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is

ÓSKAR R. HARDARSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019

JASON GUÐMUNDSSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5929



HERB. STOFUR SVEFNHERB. BAÐHERB. 4

INNANGANGUR Margir inngangar

ÞVOTTAHÚS Sér í kjallara

FYLGIENING Bílskúr

AFHENDING Samkomulag

FASTEIGNAGJÖLD 754.589

FRÁVEITUGJÖLD 252.272

BRUNATRYGGING

HÚSFÉLAGSGJÖLD

FRAMKVÆMDAGJALD

VATNS- OG FRÁRENNISLAGNIR Endurnýjaðar

RAFLAGNIR Endurnýjaðar

LÓÐ Frágengin lóð

UPPHITUN Hitaveita

GLER Tvöfalt gler

FASTANÚMER EIGNAR 2025893

LANDNÚMER 106006

MERKING 010101

TRYGGINGARFÉLAG Vörður Islandstr.

EIGNARHLUTI Í HÚSI / LÓÐ 100%

GALLAR / KVAÐIR / KOSTNAÐUR KAUPANDA

Starfsmanni Mikluborgar hefur ekki verið bent sérstaklega á galla á eigninni

EIGNARHALD / AÐILI

Kjarni - Rekstrarfélag ehf

KENNITALA

610700-4030

SÍMI

8412118

FARSÍMI

HLUTFALL

100.00

VEDR. VEDHAFI

1 Kvika banki hf.

NR. LÁNA

13.05.2014

DAGS VEDSK.BR

GJ.D Á ÁRI

419,70

GRUNNVÍSIT. VEXTIR

50.378.000

2 Kvika banki hf.

17.12.2014

0,00

50.378.000

3 Kvika banki hf.

23.01.2015

0,00

20.631.000

4 Kvika banki hf.

03.08.2016

0,00

30.000.000

SAMTALS

STAÐFESTING

SELJANDI



MÓTTEKIÐ



LESIÐ

KAUPANDI



MÓTTEKIÐ



LESIÐ

HLUTAFÉLAGASKRÁ, GILDANDI SKRÁNING
Kjarni - Rekstrarfélag ehf.

Skýrsla sótt: 31.05.2019 13:57

Kennitala	610700-4030	Rekstrarform	Einkahlutafélag (ehf)
Aðsetur	Hlíðarási 6a	Póstnúmer	270 Mosfellsbæ
Starfsemi	Hótel og gistiheimili án veitingaþjónustu (55102)		

Upplýsingar úr hlutafélagaskrá

Stofndagsetning	21.07.2000	Skráningardagsetning	24.07.2000
Gögn uppfærð	31.05.2019	Erlent aukaheiti	
Dagsetning samþykkt	13.05.2013	Lögheimili	Hlíðarási 6a, 270 Mosfellsbæ

Stjórn félagsins skipa eftirtaldir samkvæmt fundi dags: 12.05.2009

Kennitala	Nafn og staða	Heimilisfang	Hlutafélagapáttaka
130661-5729	Magnús Örn Friðjónsson (Stjórnarmaður)	Hlíðarás 6a, 270 Mosfellsbæ	(1)
160981-3939	Árni Freyr Árnason (Varamaður)	Grenibýggð 9, 270 Mosfellsbæ	(2)

Firmað rita: Stjórnarmaður

Framkvæmdastjórn

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutafélagapáttaka
270487-2119	Friðjón Örn Magnússon	Uglugata 48-50, 270 Mosfellsbæ	(1)
080661-3559	Elin Árnadóttir	Hlíðarás 6a, 270 Mosfellsbæ	(2)

Prókúruumboð

Kennitala	Nafn	Heimilisfang	Hlutafélagapáttaka
080661-3559	Elin Árnadóttir	Hlíðarás 6a, 270 Mosfellsbæ	(2)
270487-2119	Friðjón Örn Magnússon	Uglugata 48-50, 270 Mosfellsbæ	(1)
130661-5729	Magnús Örn Friðjónsson	Hlíðarás 6a, 270 Mosfellsbæ	(1)

Endurskoðendur/skoðunarmenn

Kennitala	Nafn og staða	Heimilisfang	Hlutafélagapáttaka
270745-4669	Hilmar Sigurðsson ()	Vefarstræti 19, 270 Mosfellsbæ	

Hlutfélagi:	ISK 500.000
Hömlur á meðferð hlutabréfa:	Já
Lausnarskylda á hlutum:	Nei

Tilgangur

Tilgangur félagsins er rekstur gististaða, kaup og sala verðbréfum, rekstur og eignarhald á fasteignum og skyldur rekstur.