



Borgarráð

Reykjavík, 2. mars 2026
USK25100155

Keilufell 5 - sala á húsnæði Reykjavíkurborgar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi kaupsamning á Keilufelli 5 til Heiðars E. Eiríkssonar og Svölu Kristínar E. Þorleifsdóttur.

Greinagerð:

Húsnæðið hafði síðustu ár verið nýtt af VEL fyrir þjónustusamning þeirra við Vinnumálastofnun fyrir verkefnið umsækjendur um alþjóðlega vernd. Hvorki Velferðasvið né Skóla- og frístundasvið Reykjavíkurborgar sáu áframhaldandi not undir sína lögbundnu starfsemi í eigninni eftir að því verkefni var lokið.

Í kjölfarið var óskað eftir heimild borgarráðs til að selja eignina sem var samþykkt á fundi borgarráðs þann 6. nóvember 2025.

Tvær fasteignasölur voru fengnar til að sjá um söluna, verðmeta og auglýsa og í kjölfar 15 daga auglýsingatíma bárust 3 tilboð. Hæsta tilboði var tekið og með einföldum fyrirvara um fjármögnun sem hefur núþegar staðist.

Kaupverð er krónur 92.000.000,-

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvardóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt: Verðmöt 101 fasteignasala Reykjavík og Valhöll
Kaupsamningur undirritaður af kaupanda
Kauptilboð kaupanda
Fasteignayfirlit Keilufell 5



Reykjavík

Kaupsamningur

Seljandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	-	0.0%
Reykjavíkurborg	530269-7609	-	100.0%



Kristín Sigurey Sigurðardóttir
löggtur fasteignasali
Háaleitisbraut 58-60, 108 Reykjavík
Sími: 511 3101
www.101.is

Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Heiðar Eldberg Eiríksson			50.0%
Svala K. Eldberg Þorleifsdóttir			50.0%

Dags. kaupsamnings Aflysingardagur	Útgáfudag afsals
27.2.2026	1.6.2026

Afhendingardagur eignar:	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda
27. febrúar 2026	Sjóvá	Vörður

Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingarár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
205-1563	112279	01 01 01	1973	146.8	61.800.000	88.050.000	18.100.000	106.150.000	B4	7	Einbýlishús
205-1563		02 01 01	1973	28.8	8.280.000	0	0	0	B4	7	Bílskýli
Samtals				175.6	70.080.000	88.050.000	18.100.000	106.150.000			

Lýsing eignar

Hið selda er einbýlishúsið nr.5 við Keilufell í Reykjavík ásamt bílskýli og öllu því sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum.

Nánnar tiltekið er um að ræða eign auðkennda hjá HMS með fastanúmerinu 205-1563 sem er 77,8 ferm íbúð á hæð, eining merkt 01-0101, 69 ferm íbúð á hæð eining merkt 01-0201 ásamt 28,8 ferm bílskýli eining merkt 02-0101. Samtals 175,6 ferm.

Eignarheimild sjá skjal nr. 411-B-004292/1991

Lóðarleigusamningur sjá skjal nr. 411-J-29272

TILVITNUÐ GÖGN ERU KYNNT AÐILUM ER JAFNFRAMT MÓTTAKA ÞAU Á TÖLVUPÓSTI OG Í LJÓSRITI

Aðilar kaupsamnings þessa hafa kynnt sér og áritað söluýfirlit fasteignasölnunnar.

Skuldabréf er notað sem greiðsla vegna kaupa á fasteign og er tilbúið til undirritunar og þinglýsingar við kaupsamningsgerð.

Fyrirvari er á undirritun kaupsamnings þessa að borgarráð samþykki söluna og skrifi undir kaupsamning um eignina á næsta borgarráðsfundi eftir kaupsamning þennan.

Kaupverð í tölustöfum

92.000.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum

Niútuogtværmilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A

18.400.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B

0

Veðbréf sbr. sundurliðun C

73.600.000

A. Greiðslutilhögun útborgunar

- | | |
|--|----------------|
| 1. Greitt með millifærslu við undirritun kaupsamnings | kr. 10.000.000 |
| 2. Greitt með millifærslu 45 dögum eftir kaupsamning | kr. 6.400.000 |
| 3. Greitt með millifærslu við útgáfu afsals og lögskilauppgjör eigi síðar en 1.06.2026 | kr. 2.000.000 |

Greiðslustaður útborgunar 101 Reykjavík fasteignasala

Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.

C. Greiðslur með veðskuldabréfum. Bréfin eru greidd út með peningum og eru gefin út við kaupsamning.

Veðr.	Veðhafi	Neysluvísitala	Fyrsti gjalddagi	Gjald./ár	Vextir nú	Vextir reiknast frá	Fjárhæð	Fj.afb.
1.	Arion banki hf.		1.04.2026	12	4.9%		64.400.000	360
2.	Arion banki hf.		1.04.2026	12	5.79%		9.200.000	240

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/eftr veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

HEI
SKEP

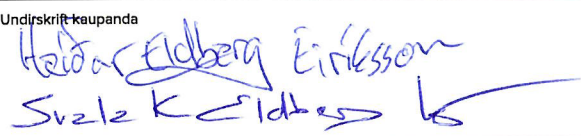
Eftirfarandi ákvæði gilda um samning þennan eftir því sem við getur átt í kaupum þessum.

- Um kaupsamning þennan gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup og lög nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa.
- Í kaupsamningi þessum skuldbindur seljandi sig til að selja og kaupandi til að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum með þeim skilmálum og þeim kjörum sem í honum greinir eða af lögum leiðir.
- Séu aðilar sammála um að víkja frá fyrirmælum laga um fasteignakaup og standi lög því ekki í vegi, skulu frávik tilgreind í lýsingu eignar með skýrum og ótvíræðum hætti. Sama er að segja um fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda, skal þess getið í söluyfirliti.
- 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 lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir kaupanda.
- 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.
- Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er. Sinni kaupandi ekki þessari skyldu sinni getur hann glatað rétti, sem hann hefði ella haft, til þess að hafa uppi kröfur vegna galla.
- 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 keyptu eign skal hann strax beina skýrri og afmarkaðri kröfu skriflega til seljanda og senda fasteignasöluinni afrit af kröfubréfi sínu.
- Nú hefur kaupandi uppi kröfu vegna galla, getur hann þá á eign áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar. Hvílir á honum sönnunarbyrðin um tilvist galla, að hann sé á ábyrgð seljanda og um fjárhæð gallakröfu. Þegar kaupandi heldur eftir hluta kaupverðs, samanber framanritað, skal hann gæta þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
- Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað og réttindi sem tilgreind eru í söluyfirliti og **VORU FYRIR HENDI VIÐ SKOÐUN** og/eða eiga að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, 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 veittar 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, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
- Eign skal afhenda vel hreingerða á hádegis umsamins afhendingardags, nema um annað sé samið. Skal seljandi þá hafa rýmt eignina og fjarlægð þá hluti sem ekki eiga að fylgja. Þá skal seljandi hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna reksturs eignarinnar og látið lesa af mælum vegna rafmagns og hita. Seljandi er ábyrgur fyrir að tilkynna aðilaskipti vegna gjalda.
- Kaupandi hirðir 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 gjaldfallnar afborganir sem seljandi bær að greiða frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddaga.
- Ef veðskuldbréf er gefið út við undirritun kaupsamnings samkvæmt C/D-lið, ráðstafað andvirði þess samkvæmt skilyrtu veðleyfi seljanda og eftir atvikum einnig kröfuhafa áhvílandi veðlána.
- Vextir reiknast ekki á greiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Þegar umsamið er að kaupandi yfirtaki áhvílandi veðskuldir skulu við kaupsamningsgerð liggja fyrir öll gögn frá skuldareiganda til undirskriftar um samþykkt skuldaraskipti. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við uppreiknaða stöðu lánanna í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Vexti og afborganir af gjalddögum vegna yfirtekinna lána skal sömuleiðis gera upp miðað við afhendingardag. Uppgjör þetta fer fram í lögskilauppgjöri.
- 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 lögskilauppgjöri.
- Kaupendur eigna í fjöleignarhúsum, þ.m.t. fjölbýlishúsum, raðhúsum og parhúsum, skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast (samþykki tilboðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
- Kaupandi skal áður en hann greiðir kaupsamningsgreiðslur kanna hvort seljandi hafi staðið við skuldbindingu sína um aflýsingu áhvílandi veðskulda, ef svo er ekki er honum rétt að halda greiðslu eftir að öllu leyti eða hluta og beita stöðvunarrétti. Séu veðskuldir í vanskilum er kaupanda heimilt að koma þeim í skil til að forða því að gengið verði að veðinu. Verði verulegur dráttur á aflýsingu er kaupanda heimilt að greiða áhvílandi skuldir upp og aflýsa þeim og skuldajafna útlátum vegna þess á móti kröfu seljanda um kaupsamningsgreiðslu. Þegar kaupandi beitir rétti sínum samkvæmt þessari grein þá skal hann gæta þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
- Kaupandi greiðir við kaupsamning kostnað við stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra skjala svo og lántökugjald veðbréfa og annarra veðskjala samkvæmt gildandi reglum um þinglýsingar á hverjum tíma.
- Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögn sem eru samningnum til fyllingar og skýringa um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra. Aðilum hafa verið afhent neðangreind skjöl og gera engar athugasemdir við þau. a) veðbandayfirlit, dags. 27.2.2026 , b) fasteignayfirlit, dags. 27.2.2026, c) söluyfirlit, dags. 22.1.2026, d) yfirlýsingu húsfélags, dags. , e) lögboðin gjöld, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Aðilum er skýlt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komí hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem verða hagsmuni gagnaðila skal viðsejandi upplýsa hann og fasteignasöluna um það.
- Að öðru leyti en því sem í samningi þessum greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
- 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 verið greidd til fasteignasöluinnar.
- Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

Eftirtaldir, áhvílandi veðskuldir, eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflýsa þeim svo fljótt sem verða má og elgi síðar en

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal 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 hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 27. febrúar 2026 Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki maka	Undirskrift kaupanda 
Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn Kristín Sigurey Sigurðardóttir	Kennitala
Nafn Löggiltur fasteignasali	Kennitala

Kauptilboð

Seljandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	-	0.0%
Reykjavíkurborg	530269-7609	-	100.0%

Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Heiðar Eldberg Eiríksson			50.0%
Svala Kristín Eldberg Þorleifsdóttir			50.0%

Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð	Dags. söluyfirlits
205-1563	01 01	%	%	22.1.2026
Fasteignamat	Brunabótamat	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags
106.150.000	70.080.000	Sjóvá	Vörður	



Kristín Sigurey Sigurðardóttir
löggitur fasteignasali
Háaleitisbraut 58-60, 108 Reykjavík
Sími: 511 3101
www.101.is

Dags. kauptilboðs		Dags. þinglýs.vottorð		Útgáfud. afsals		Aflýsingardagur		Afhendingardagur eignar			
22.1.2026				1.6.2026				Við Kaupsamning			
Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
205-1563	112279	01 01 01	1973	146.8	61.800.000	88.050.000	18.100.000	106.150.000	B4	7	Einbýlishús
205-1563		02 01 01	1973	28.8	8.280.000	0	0	0	B4	7	Bílskýli
Samtals				175.6	70.080.000	88.050.000	18.100.000	106.150.000			

Lýsing eignar

Heildar fasteignin, Keilufell 5, 111 Reykjavík, ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. bílskýli og tilheyrandi lóðarréttindi. Fastanúmer eignar: 205-1563.

Aðilar kauptilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasölnunnar og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.

Kaupandi hefur kynnt sér söluyfirlit 101 Reykjavík fasteignasölu ehf. og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.

Skuldabréf er notað sem greiðsla vegna kaupa á fasteign og skal tilbúið til undirritunar og þinglýsingar við kaupsamningsgerð.

- Kostnaður kaupanda við kaup á fasteign eru:
- 1. Stimpilgjald af kaupsamaningi 0,4% við fyrstu kaup, 0,8% eftir það. Ef kaupandi er lögaðili greiðir hann 1,6% af fasteignamati eignarinnar.
 - 2. Lántökugjald er almennt 0,5 til 1% af höfuðstól lánsins.
 - 3. Þinglýsingargjald er kr. 3.800.- á hvert þinglýst skjal.
 - 4. Umsýslugjald til fasteignasölu kr. 89.900.-

Kaupverð í tölustöfum	Heildarverð í bókstöfum	
92.000.000 kr.	Niútiuoogtværmilljónir kr.	

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A	Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B	Veðbréf sbr. sundurliðun C
92.000.000	0	0

A. Greiðslutilhögun útborgunar		
1. Greitt með millifærslu við undirritun kaupsamnings		kr. 10.000.000
2. Greitt með andvirði nýs láns skv. C-lið, útgæfið við kaupsamning og kemur til greiðslu í kjölfar þinglýsingar		kr. 73.600.000
3. Greitt með millifærslu 45 dögum eftir kaupsamning		kr. 6.400.000
4. Greitt með millifærslu við útgáfu afsals og lögskilauppgjör eigi síðar en 1.06.2026		kr. 2.000.000
Greiðslustaður útborgunar 101 Reykjavík fasteignasala		
Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.		

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/eftir veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.		
Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.		

Fyrirvari kaupanda:

Kaupandi gerir fyrirvara um fjármögnun en hann skuldbindur sig til að skila fjármögnun/greiðslumati á skrifstofu 101 Reykjavík fasteignasala eigi síðar en 20 virkum dögum frá samþykki kauptilboðs, ella hefur seljandi heimild til að rifta kaupunum. Standist tilboðsgjafi ekki greiðslumat er 101 Reykjavík fasteignasala heimilt að leita eftir upplýsingum um forsendur greiðslumatsins hjá viðkomandi fjármálastofnun.

1. Tilboðsgjafi (kaupandi), sem lýsir sig fjárráða, býðst 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.
2. Er tilboð þetta skuldbindandi fyrir hann 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 gagnartilboð 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. Þegar sala eignar er liður í atvinnustarfsemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
6. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í söluyfirliti.
7. 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 tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
8. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
9. 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 eldavél, 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 ljósakúplar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegilflísar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strimla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. (Þó ekki gervihnattadiskur í séreign ef um hann er að ræða). Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúinir hurðaoopnarar svo og fastar hillur og skápar.
10. Tilboðsmóttakandi (seljandi) skal gefa tilboðsgjafa (kaupanda) þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem tilboðsgjafi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
11. Tilboðsgjafi 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.
12. Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
13. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
14. Veðbréf sem gefið út við undirritun kaupsamnings, ber óbreytanlega vexti og er verðtryggt með vísitölu neysluverðs, grunnvísitölu útgáfumánaðar.
15. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og afla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútandi á fasteignasölunni.
16. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
17. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og afborganir af yfirteknum lánnum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjaldðögum lánanna, ef þeir eru fyrr. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar afborganir, vexti og kostnað, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöldum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldðögum. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
18. Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda.
19. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé 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; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti. a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluyfirlit, e) eignaskiptayfirlýsing, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
20. Kaupartilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvilandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má: Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má og í öllu falli innan viku frá undirritun hans. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings þessa, afsals, veðbréfs og annarra veðskjala svo og lántökugjald veðbréfa og annarra veðskjala. Þinglýsingargjald er kr. 2.000.- af hverju skjali. Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
21. 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.
22. KOSTNAÐUR KAUPANDA, Stimpil-, þinglýsingar- og lántökugjöld sem greiðast við undirritun kaupsamnings svo og umsýsluþóknun til fasteignasölnunar: sjá áætlað kostnaðaruppgjör og þjónustusamning við fasteignasölnuna þar um.
23. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
24. Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
25. Séu um áhvilandi veðskuldir að ræða, sem seljanda ber að aflýsa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. tölulið A sbr. framanritað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að seljandi geti ekki sýnt fram á aflýsingu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefin veðskuldaþréf tryggt með fyrsta lausa veðrétti og uppfærslurétti, næst á eftir áhvilandi veðskuldum og tekur þá viðkomandi lánstofnun að sér að greiða upp áhvilandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgefinnar veðskuldbréf, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lána greiðir seljandi og er hann skv. gjaldskrá hverrar lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefinnar veðskuldabréfa verður lagt inn á bankareikning seljanda eða þess sem hann vísar til.
26. Þrátt fyrir framanritað eru vextir lífeyrissjóðslána ævinlega breytilegir svo og lán annarra lánastofnana nema annað sé skýrt tekið fram. Til þess að yfirtaka áhvilandi lán þarf í öllum tilfellum samþ. viðkomandi lánastofnunar, kostnað vegna skuldskeytingar ber kaupandi.
27. Vextir geta breyst án fyrirvara. Lántaki fær þau vaxtakjör sem eru í boði þegar veðbréf er gefið út eða lán yfirtekið.
28. **Aðilar gera og samþykkja tilboð/gagnartilboð þetta með fyrirvara um lánafyrirgreiðslu hjá lánastofnunum/fjármálafyrirtækjum og að kaupandi/kaupendur standist greiðslumat.**

Kaupartilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 13:00 þann 15.2.2026 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasölnunar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2051563

Keilufell 5, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Reykjavíkurborg	530269-7609	Afsal	100%	Þ

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2025

96.400.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2026

106.150.000 kr.

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐ Á HÆÐ

Notkunareininganúmer

N2051563

Staðfang

Keilufell 5

Húsmat
79.900.000 kr.

Lóðarmat
16.500.000 kr.

Brunabótamat
69.680.000 kr.

Endurstofnsverð
77.746.000 kr.

Notkun
Íbúð á hæð

Flatarmál
175,6 m²

Tryggingafélag
SA

Byggingarefni
Timbur

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Reykjavíkurborg	530269-7609	100%	25.05.1990	Gögn vantar
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	0%	31.12.2003	31.12.2003

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Íbúð	1973	146,8 m²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	96.400.000 kr.	61.450.000 kr.
020101	Bílskýli	1973	28,8 m²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	8.230.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald

01 2 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
01 0101	Íbúð á hæð		77,8	0	77,8	0	0	
01 0201	Íbúð á hæð		69	0	69	0	0	

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	Bílskýli		28,8	0	28,8	0	0	

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L112279

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Íbúðarhúsalóð	814,0 m ²	16.500.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Matsstig: Forsenda mats
Vísitala brunabótamats: 1006,6

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.



Kristín Sigurey Sigurðardóttir
löggiltur fasteignasali
Háaleitisbraut 58-60, 108 Reykjavík
Sími: 511 3101
www.101.is

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
205-1563	01 01 01	1973	146.8	61.700.000	79.900.000	16.500.000	96.400.000	B4	7	Fjölbýlishús
205-1563	02 01 01	1973	28.8	8.260.000	0	0	0	B4	7	Bílskýli
Samtals			175.6	69.960.000	79.900.000	16.500.000	96.400.000			

Undirritaður hefur að beiðni eiganda skoðað og metið til söluverðs neðangreinda eign ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskyldu. Skráður eigandi eignarinnar er: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Reykjavíkurborg - eignasjóður, kt. 570480-0149

Efnibýlishús í grónu hverfi með mikla möguleika. Bílskúr er á lóð sem nýtt hefur verið sem herbergi með húsi.

Nánari lýsing:

Neðri hæð samanstendur af: Forstofu, baðherbergi, svefnherbergi, stofu, eldhúsi, þvottahúsi, geymslu undir stiga, rúmgóður gangur.

Forstofa með fatahengi.

Baðherbergi á vinstri hönd frá forstofu, baðinnrétting með skáp og handlaug, spegill og lýsing fyrir ofan, sturtuklefi og salerni.

Svefnherbergi á hægri hönd við rúmgóðan gang inn frá forstofu.

Stofa rúmgóð er vísar að stórum grónum garði með útgengi að stórra verönd/palli.

Eldhús er einkar rúmgott með efri og neðri skápum og skúffum. eldavél, uppþvottavél og pláss fyrir ísskáp.

Þvottahús er á gangi frá forstofu með útgengi að garði.

Geymsla er undir stiga í gangi.

Efri hæð samanstendur af: Þremur svefnherbergjum, salerni og geymslu/fataherbergi.

Gengið er upp stiga á pall þar sem eru tvö svefnherbergi á vinstri hönd.

Salerni og herbergi á hægri hönd.

Geymsla/fataherbergi fyrir miðju.

Eignin þarfnast almennrar yfirferðar og viðhalds.

Bílskúr er á lóð sem hefur verið nýttur sem herbergi með húsi.

Áætlað hæfilegt söluverð: 97.500.000.-

Forsendur:

Við matsreikning er hér einkum stuðst við markaðsmat, sem er algengasta matsaðferð við sölu á húsnæði og samanburð á sambærilegum eignum.

Trúnaðaryfirlýsing matsmanns:

Framanskráða eign hefur undirritaður metið eftir bestu samvisku og þekkingu. Undirritaður lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við matsbeiðanda eða eigendur eignar.

Fylgigögn með verðmati:

Matsvottorð Þjóðskrár Íslands.

Niðurstaða

níutíuogsjömilljóniörogtíuogfimmhundruðþúsundkrónur00/100

10.12.2025

Kristín Sigurey Sigurðardóttir, Löggiltur fasteignasali
Kristín Sigurey Sigurðardóttir
Löggiltur fasteignasali

Kristín Sigurey Sigurðardóttir, Löggiltur fasteignasali



VALHÖLL
FASTEIGNASALA

VERÐMAT KEILUFELL 5





VALHÖLL

FASTEIGNASALA

Undirritaður, löggiltur fasteignasali hjá Valhöll fasteignasölu, hefur í dag að beiðni þinglýsts eigenda, **Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609**, skoðað og metið til söluverðs neðan greinda eign að Keilufelli 5. Samkvæmt fasteignayfirliti HMS, dagsett 8. desember 2025 er eignin skráð á eftirfarandi hátt:

Fastanúmer	F2051563	Stærð íbúðar	146,8 m ²	Húsgæði	Einbýlishús
Fasteignamat alls	96.400.000	Stærð fylgjeignar	28,8 m ²	Byggingarár	1973
Brunabótamat	69.960.000	Samtals m ²	175,6 m ²	Byggingarefni	Timbur

Lýsing eignar:

Vel skipulagt 6 herbergja einbýlishús á tveimur hæðum auk bílskúrs. Eignin sem er skráð samkvæmt þjóðskrá 175,6 fm sem skiptast í 146,8 fm íbúðarrými og 28,8 fm bílskýli. Komið er að endurnýjun/endurbótum að utan sem innan þ.m.t. þakjárn, rennur/niðurföll, gluggar, timburklæðning, gólfefni, innréttingar, lagnir.

Íbúðarrýmið skiptist í:

Neðri hæð: forstofa/hol, herbergi, gestasalerni, eldhús, stofu/borðstofu, þvottahús og geymslu.

Efri hæð: Stigapallur/hol, þrjú svefnherbergi, baðherbergi, geymslu.

Innra skipulag: Úr forstofu/holi er gengið inn í allar vistarverur neðri hæðar hússins. Parketlagt herbergi. Baðherbergi, dúklagt með vaskinnréttingu, sturtuklefa og glugga. Eldhús með L-laga innréttingu sem þarfnast endurnýjunar og borðkrók. Opið er við stofu. Stofu/borðstofu, parketlögð með útgengi á timburverönd. Þvottahús, dúklagt með vaski og hillum. Geymsla, undir stiga, rafmagnstafla. Timburstigi er á milli hæða. Stigapallur/hol, parketlagt. Af því liggja önnur rými hæðarinnar. Baðherbergi, dúklagt með salerni og vaskinnréttingu. Þrjú Svefnherbergi, dúklögð án skápa. Geymsla, með hillum. Lúga er af stigapalli/holi upp á loft. Inngangur er einnig um þvottahús í húsið.

Forsendur: Matið er byggt á skoðun undirritaðs á eigninni og opinberum tölulegum upplýsingum um fasteignina sem lágu fyrir við verðmatið. Þá er miðað við kjör á almennum fasteignamarkaði um þessar mundir, það markaðssvæði sem húsið er á og þá greiðsluskilmála sem tíðkast við sölu á sambærilegu húsnæði og sama markaðssvæði. Sérstaklega hefur verið tillit til sölu sex nýlega seldra eigna í Keilufelli frá byrjun árs 2024 – 2025 sem og fyrirliggjandi tveggja ástandsskýrslna frá Eflu verkfræðistofu dags. 14.11.2025.

Trúnaðaryfirlýsing: Framangreinda eign hefur undirritaður metið eftir bestu samvisku og þekkingu. Undirritaður lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við matsbeiðanda eða eigendur eignarinnar.

Niðurstaða: Það er mitt mat, að söluverð eignarinnar, í því ástandi sem hún er nú í, sé **kr. 87.500.000,-** skrifað áttatíuogsjömilljónirogfinnhundruðþúsundkróna,-.

Verðmat þetta er hins vegar ekki ábyrgðaryfirlýsing um endanlegt söluverð á eigninni.

Reykjavík, 17. desember 2025
F.h. Valhallar fasteignasölu



Elín Viðarsdóttir, löggiltur fasteignasali

Óskar H. Bjarnasen hdl.
löggiltur fasteignasali
kt. [redacted]

Óskar H. Bjarnasen, löggiltur fasteignasali

Fylgigögn: Fasteignayfirlit HMS, dags. 8.12.2025

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2051563

Keilufell 5, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Reykjavíkurborg	530269-7609	Afsal	100%	Þ

Landeigendur

Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2025

96.400.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2026

106.150.000 kr.

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐ Á HÆÐ

Notkunareininganúmer

N2051563

Staðfang

Keilufell 5

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
79.900.000 kr.	16.500.000 kr.	69.960.000 kr.	77.746.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Íbúð á hæð	175,6 m ²	SA	Timbur

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Reykjavíkurborg	530269-7609	100%	25.05.1990	Gögn vantar
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	0%	31.12.2003	31.12.2003

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Íbúð	1973	146,8 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	96.400.000 kr.	61.700.000 kr.
020101	Bílskýli	1973	28,8 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	8.260.000 kr.