



Borgarráð

Reykjavík, 10. júlí 2026
USK26070175

Aðalstræti 9 - sala á eignarhlut

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að selja Gunnarsfell eignir ehf eignarhlut Reykjavíkurborgar í Aðalstræti 9, 4 m², fastanúmer F2296395, Reykjavík á krónur 2.850.000.

Greinargerð:

Þennan eignahluta eignaðist Reykjavíkurborg þann 15. maí 2014 með nauðungarsölu. Eignarhluturinn hefur verið óstaðsettur og ónafngreindur á jarðhæð hússins og hefur í raun komið í veg fyrir gerð nýs eignaskiptasamnings í Aðalstræti 9. Aðrir eigendur jarðhæðar hússins óskuðu eftir að fá hlutinn keyptan og eignarhluturinn myndi þá renna í staðsettan og tilgreindan hlut til að leysa vandamálið.

Fengin voru tvö verðmöt, frá hvorum aðila, samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um sölu og meðalverð notað sem kaupverð. Kaupverð, 2.850.000,- krónur, greiðast að fullu við undirritun seljanda á kaupsamning.

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

Undirritaður kaupsamningur og afsal af hálfu kaupanda

Verðmat Remax dags. 20.05.2026

Verðmat 101 Reykjavík fasteignasala dags. 29.05.2026



Reykjavík

KAUPSAMNINGUR OG AFSAL

Kaupandi: Gunnarsfell eignir ehf, kt. 420608-0120, Pósthólf 8655, 128 Reykjavík. Hlutfall keypt 100%

Seljandi: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Tjarnargata 11, 101 Reykjavík. Hlutfall selt 100%.

1. Lýsing eignar:

Aðalstræti 9, 101 Reykjavík eignarhluti á 1. hæð, fastanúmer **F2296395**, birt stærð 4 m² ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum.

Fasteignamat ársins 2026:	7.880.000 kr.
Brunabótamat:	7.890.000 kr.
Húsmat:	6.605.000 kr.
Lóðarmat:	1.275.000 kr.
Tryggingafélag seljanda:	SA
Tryggingafélag kaupanda:	SA
Dags. matsvottorðs:	26. febrúar 2026
Dags. veðbandayfirlits:	26. febrúar 2026
Kvaðir og önnur eignarbönd:	Eignarheimild seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 441-E-017119/1983 , Eignaskiptayfirlýsing, sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 441-A-007926/1994

Afhendingardagur eignar: Afhendingardagur er við undirritun kaupsamnings.

2. Kaupverð, greiðslutilhögun og greiðslustaður

Kaupverð í tölustöfum:	Kaupverð í bókstöfum:
Kr. 2.850.000,-	Tværmilljónirogáttahundruðogfimmtíupúsund 00/100

1. Greitt með millifærslu peninga við kaupsamning **2.850.000,-**

Greiðslustaður kaupsamningsgreiðslna:

Rnr.: 0334-26-54780

Kt.: 570480-0149

3. Almennt

Um samning þennan gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.

Kaupandi hirðir arð eignarinnar frá afhendingardegi og greiðir jafnframt af henni skatta og skyldur frá sama tíma.

Kaupandi ber ábyrgð á að láta lesa af mælum og senda til viðkomandi veitna strax við afhendingu.

Komi upp ágreiningur milli aðila skulu þeir þegar leita leiða til að leysa ágreiningsefnið áður en til koma vanefndir á öðrum greinum þessa samnings eða riftunar á honum.

Deilur sem upp kunna að koma um efndir, framkvæmd eða túlkun þessa samnings, og aðilum tekst ekki að leysa, skulu reknar fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.

Kaupandi greiðir þinglýsingar – og stimpilgjöld af samningi þessum. Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má.

Kostnaður kaupanda af kaupunum:

1. Stimpilgjöld af kaupsamningi er 1,6% af heildarfasteignamati.
2. Þinglýsingargjald af kaupsamningi, afsali og öðrum skjölum er kr. 3800,- af hverju skjali.

Samkvæmt framansögðu lýsir seljandi kaupanda réttan og löglegan eiganda framangreindrar eignar.

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 hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 10. Júlí 2026

F.h. Gunnarsfell ehf.

Undirskrift kaupanda:

Nafn: Gunnar Arnarson 290682-5769

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um samþykki borgarráðs

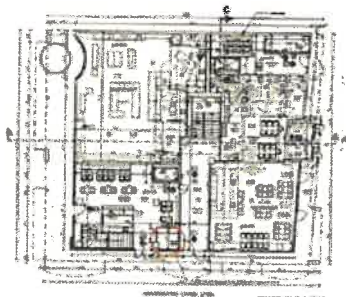
Undirskrift seljanda:

Nafn: _____

Vottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði:

Úlfar Jón Schannsson, kt. 090682-3189.
Nafn og kt.

Nafn og kt.



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

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingarár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
229-6395	01 01 11	1970	0.0	7.870.000	6.605.000	1.275.000	7.880.000	B4	7	Atvinnuhúsnæði
Samtals			0.0	7.870.000	6.605.000	1.275.000	7.880.000			

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

Lýsing eignar: Um er að ræða hornglugga á jarðhæð úr rými 01-0111 við suðurinngang hússins, glugginn hefur gott auglýsingagildi fyrir rýmið, telur 4 ferm af heildarýminu og er sá ferm. fjöldi sem um ræðir og verðmatið nær til.

Áætlað hæfilegt söluverð: 3.600.000 -

Forsendur:

Við matsreikning er hér einkum stuðst við markaðsmat, sem er algengasta matsaðferð við sölumat á húsnæði og samanburð á sambærilegum eignum ásamt opinberum matstölum.

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.

Verðmatið er ekki ábyrgðaryfirlýsing um endanlegt söluverð.

Fylgigögn með verðmati:

Matsvottorð Þjóðskrár Íslands.

Niðurstaða

Þjármilljónirogsexhundruðþúsundkrónur

29.05.2026

Kristín Sigurey Sigurðardóttir, Löggiltur fasteignasali

Kristín Sigurey Sigurðardóttir

Löggiltur fasteignasali

Kt. 290989-4419

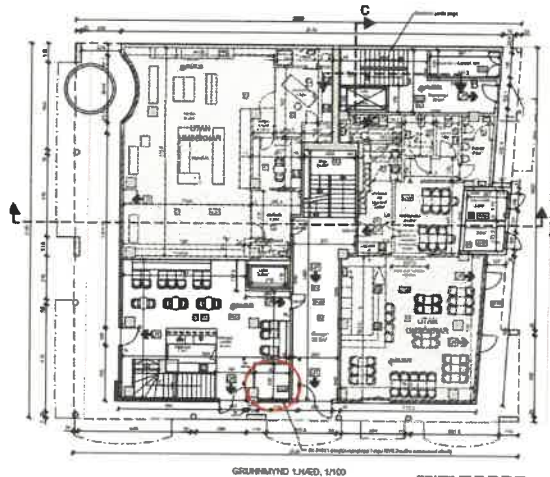
Kristín Sigurey Sigurðardóttir, Löggiltur fasteignasali

VERÐMAT

Aðalstræti 9 / Útstillingargluggi – 101 Reykjavík.

Nánari lýsing:

Götuhað: Útstillingargluggi, sem er hornluggi til vinstri við aðalinngang í súðurhlið hússins við Aðalstræði 9. // Flatarmál grunnflatar samkvæmt afsalsbréfi frá júlí 1983 er 2 X 2 fm samtals 4 fm



Byggingarár húss: 1970	Byggingarefni: Timbur og gler
Fastanúmer húsnæðis: F 229-6395	Merking einingar: 01 0111
Húsmat húsnæðis: 6.605.000	Flatarmál húsnæðis: 4 fm
Lóðarmat: 1.275.000	

Fasteignamat alls: 7.880.000

Brunabótamat: 7.870.000

Umbeðið verðmat tekur m.a. mið af núverandi markaðsaðstæðum, og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matið byggir einnig á opinberum matstólum 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.

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumeðferðar á Re/max senter og nær fyrst og til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölunnar. Frávik á verðmati þessu geta verið 8% – 10% til hækkunar eða lækkunar. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar og svo söluforfa.

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

kr. 2.100.000.-

Skrifað: -----tværmilljónirogeitthundraðþúsund 00/100.

Kópavogur, 20. maí 2026
 Magnús Már Lúðvíksson
 Löggiltur fasteignasali
 Kt. 300581-5019

Magnús Már Lúðvíksson
 Löggiltur fasteignasali