



Borgarráð

Reykjavík, 30. maí 2025

FAS21120050

Sóleyjargata 27, sala

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi kaupsamning á eign Reykjavíkurborgar að Sóleyjargötu 27, fasteignanúmer F2009319, í Reykjavík.

Greinargerð

Borgarráð samþykkti sölufarli á fundi sínum 13. mars 2025. Ásett verð var 310.000.000 og barst eitt tilboð sem náði ásettu verði.

Reykjavíkurborg keypti húsnæðið að Sóleyjargötu 27 árið 2017 sem tímabundna lausn til að auka framboð á félagslegu húsnæði í borginni. Húsnæðið, er skráð sem gistiheimili og var í notkun á vegum Velferðarsviðs en hefur staðið ónotað.

Húsnæðið, sem er samtals 361,0 m² að stærð, þarfnast orðið endurbóta og er talið heppilegra að selja það í stað þess að ráðast í viðamiklar endurbætur. Aðgengismál eru einnig ábótavant, þar sem í húsinu er engin lyfta.

Kauptilboð er að fjárhæð 310.000.000 er í samræmi við verðmöt tveggja óháðra matsmanna.

Virðingarfyllst,
Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Drög að kaupsamningi dags. 22. maí 2025

Sölufirlit og veðleyfi

Fasteignayfirlit dags. 28. maí 2025

Verðmat 101 Reykjavík dags. 03.04.2025

Verðmat Stórborg dags. 04.04.2025



Reykjavík

Kaupsamningur

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

Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
R.Guðmundsson	550289-1219	8960242 osbotn@gmail.com	100.0%

Dags. kaupsamnings Aflysingardagur	Útgáfudag afsals	Eignarhl. (hús/lóð)
22.5.2025	10.10.2025	100% (H) 100% (L)

Afhendingardagur eignar:	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda
1.6.2025	Sjóvá	Sjóvá

Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Löðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
200-9319	102751	01 01 01	1931	361.0	152.000.000	151.950.000	32.950.000	184.900.000	B4	7	Atvinnuhúsnaði
200-9319		02 01 01	1931	24.2	8.820.000	8.380.000	0	8.380.000	B4	7	Bílskúr
200-9319		02 01 02	1931	9.3	4.190.000	3.970.000	0	3.970.000	B4	7	Geymsla
Samtals				394.5	165.010.000	164.300.000	32.950.000	197.250.000			

Lýsing eignar

Eignarhluti 01-01, í húsinu Sóleyjargata 27, 101 Reykjavík, ásamt öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum. Fastanúmer eignar: 200-9319. Um ræðir öll húseignin sem er skráð atvinnuhúsnaði/gistiheimili 394.5 fm. Gistiheimili 01-0101 Bílskúr 02-0101

Kvaðir og önnur eignarbönd:
Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 441-B-000295/2018.
411-Y-02080. Lóðin er 826.5 fm eignarlóð.
Yfirlýsingar sjá: 411-B-017539/1996, 411-S-002510/2014.

Kaupverð í tölustöfum	Heildarverð í bókstöfum	
310.000.000 kr.	Þrjúhundruðogtífumilljónir kr.	
Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A	Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B	Veðbréf sbr. sundurliðun C
310.000.000	0	0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

1. Greitt með millifærslu við undirritun kaupsamnings	kr. 10.000.000
2. Greitt með andvirði nýs láns, útgefið við kaupsamning og kemur til greiðslu í kjölfar þinglýsingar (skilyrt veðleyfi)	kr. 150.000.000
3. Greitt með millifærslu við útgáfu afsals og lögskauppgjör eigi síðar en 10.10.2025 (lögð verður fram bankaábyrgð við samning fyrir þessari greiðslu)	kr. 150.000.000

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

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

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.
Seljandi veitir kaupanda skilyrta veðheimild fyrir greiðslum skv. tl 2 og 3.

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 vikja frá fyrirætlun 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 söluþfirliti.
- Ef sala eignar er liður í atvinnustarfsemi seljanda og ætluð til persónulegra afnota fyrir kaupanda er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að vikja 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 seljanda 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 eigin óhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar. Hvíllir 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 söluþfirliti 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 hádegi umsamins afhendingardags, nema um annað sé samið. Skal seljandi þá hafa rýmt eignina og fjarlæggt 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 seljanda bar að greiða frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddaga.
- Ef veðskuldabréf 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. fjölbylishúsum, 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 skuldalaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en inneign í sjóðunum fylgir hinni seidu 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 skuldafarna 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 lánþókusgjöld veðbréfa og annarra veðskjala samkvæmt gildandi reglum um þinglýsingar á hverjum tíma.
- Við kaupsamningsgerð kynnstu aðilar sé gaumgæflicga eftirtalin gögn og gerðu þeir engar athugasemdir við þau. Aðilum hafa verið afhent noðangreind skjöl. a) veðbandayfirlit, dags. 6.5.2025 , b) fasteignayfirlit, dags. 6.5.2025 , c) söluþfirlit, dags. 6.5.2025 , d) lögboðin gjöld, e) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem varða 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 leggjja 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.

Eftirtíðar, áhvílandi veðskuldir, eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflýsa þeim svo fljótt sem verða má og eigi 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. hjuskaþataga nr. 31/1993 um hjuskaþarstöðu, bustað fjölskyldu og husnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 22. maí 2025 Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki maka	Undirskrift kaupanda
	R. Gudmundsson ehf Skólavörðustíg 42 101 Reykjavík KT550289 1219 0306 26 000003
Vottar að rétttri dags, undirskrift og fjárræði:	
Nafn Stefán Hrafn Stefánsson	Kennitala
Nafn lögmaður, löggjiltur fasteignasali KL 150263-7869	Kennitala

Söluýfirlit

- Eyðublað þetta er samið með vísan til 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Prentað 6.5.2025 úr Fasteignasölukeyfi HomeEd.

Fasteign	Sóleyjargata 27
Fasteignanúmer	F2009319
Ásett verð	310.000.000
Sveitarfélag	101 Reykjavík
Byggingargerð	Atvinnuhúsnaði

Herbergi	9
Stofur	9
Svefnherbergi	9
Badherbergi	9
Gestasnyrting	1
Bílskúr / stæði	1
Heildarfermetrar	394,5 m ²



STÓRBORG
FASTEIGNAMIÐLUN

Afhending	við samning	Álögð fasteignagjöld	3.177.700	Ástand vatnslagna	í lagi
Skoðunarmaður	Stefán Hrafn	Álögð vatns- og fráveitugjöld	309.352	Ástand raflagna	í lagi
Skoðunardagur		Húsfélagsgjald á mánuði		Ástand frárennslislagna	í lagi
Sölutegund	Einkasala	Par af framkvæmdagjald	0	Ástand glugga / glers	ekki vítað
Ahvílandi alls og í %	0 (0%)	Brunatrygging	0	Ástand haks	ekki vítað
Yfirtekin lán (Y+S)	0	Svalir	suður	Upphitun	sérhiti
Áætluð afb. á mán. (Y+S)	0	Lóð	frágenginn	Inngangur	Sameiginlegur

Fastanúmer	Mhl.	Nh.	nr.íb.	Bygg.ár	Brunab.mat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál	Byggingarefni	B	M	Lýsing
200-9319	01	01	01	1931	152.000.000	151.950.000	32.950.000	184.900.000	361	Steypt	B4	7	Atvinnuhúsnaði
200-9319	02	01	01	1931	8.820.000	8.380.000	0	8.380.000	24.2	Steypt	B4	7	Bílskúr
200-9319	02	01	02	1931	4.190.000	3.970.000	0	3.970.000	9.3	Steypt	B4	7	Geymsla
Samtals					165.010.000	164.300.000	32.950.000	197.250.000	394.5				

Skráning samkv. Þjóðskrá Íslands.

Lóðarréttindi/Kvaðir: Eignarlóð

Byggingarstig samkv. Þjóðskrá Íslands: B4 - Fullgerð bygging. Matsstig samkv. Þjóðskrá Íslands: 7

Eigendur	Kennitala	Tengsl	Símanúmer	Hlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	Þinglýstur eigandi		100%
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	Þinglýstur eigandi		0%

Stórborg fasteignamiðlun kynnir eignina Sóleyjargata 27, 101 Reykjavík, nánar tiltekið eign merkt 01-01, fastanúmer 200-9319 ásamt öllu því sem eigninni fylgir, þar með talið tilhoyrandi lóðarréttindi.

Eignin Sóleyjargata 27 er skráð sem hér segir hjá FMR: Eign 200-9319, birt stærð 394.5 fm.

Stórborg kynnir virkilega áhugaverða tæplega 400,0 fermetra húseign sem rekið var sem gistiheimili á 826,3 fermetra lóð á frábærum stað í miðborginni.

Eignin var endurnýjuð hið innra 2015-2016, þ.m.t. gólfetni, innréttingar, innihúroir, baðherbergi, rafagnir, neysluvatnslagnir sem sett var torhtarakerfi a, frárennslislagnir, ofnagnir, lagðar cat 5 tölvulagnir í allar íbúðir, sett upp brunaviðvörðunarkerfi og gsm tengd dyrabjalla. (ástand í dag óþekkt)

Í húseigninni eru 9 íbúðir, allar með sér eldhúsi og sér baðherbergi. Um er að ræða 6 stúdíóíbúðir, tvær 2ja herbergja íbúðir og eina stóra íbúð á tveimur hæðum með þrennum svölum.

Bílskúr og geymsla eru á lóð hússins og verönd til suðurs.

Á 1. hæð hússins eru tvær stúdíóíbúðir og ein 2ja herbergja íbúð.

Nánari lýsing 1. hæðar:

Stúdíóíbúð I: sem skiptist í opið parketlagt rými sem í eru stofa með eldhúsinnréttingu á einum vegg og svefnkrókur. Eldhúsinnrétting er með flísum á milli skápa, helluborði og innbyggðum ísskáp. Baðherbergi er flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð.

Stúdíóíbúð II: sem skiptist í opið parketlagt rými sem í eru stofa með eldhúsinnréttingu á einum vegg og svefnkrókur. Eldhúsinnrétting er með flísum á milli skápa, helluborði og innbyggðum ísskáp. Baðherbergi er flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð.

2ja herbergja íbúð með svölum: sem skiptist í forstofu, parketlagða. Baðherbergi er flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð.

Stofa/eldhús í einu parketlögðu opnu og rúmgóðu rými með viðar innréttingum með flísum á milli skápa, helluborði og innbyggðum ísskáp. Úr stofu er útgengi á svalir til suðurs. Herbergi er parketlagt og með fataskápum.

Á 2. hæð hússins er ein stúdíóíbúð, ein 2ja herbergja íbúð og inngangur í stóra risibúð um herbergi á 2. hæð. Fallett útsýni er frá rishæð hússins.

Nánari lýsing 2. hæðar:

Stúdíóíbúð: sem skiptist í opið parketlagt rými sem í eru stofa með eldhúsinnréttingu á einum vegg og svefnkrókur. Eldhúsinnrétting er með flísum á milli skápa, helluborði og innbyggðum ísskáp. Baðherbergi er flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð.

2ja herbergja íbúð: sem skiptist í forstofu, parketlagða. Baðherbergi sem er flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð. Stofa/eldhús í einu parketlögðu opnu og rúmgóðu rými með útgengi á svalir. Herbergi er parketlagt og með fataskápum.

Inngangur er í risibúð af gangi og gegnum herbergi á 2. hæð og hringstigi þaðan upp í risi: herbergi á 2. hæð er parketlagt. Í risi er mjög stórt opið parketlagt og hjart rými með útgengi á þrennar svalir, til suðurs, vesturs og norðurs. Í opna rýminu eru stofur og eldhús. Innrétting er í eldhúsi með flísum á milli skápa, helluborði, innbyggðum ísskáp og tengi fyrir uppþvottavél. Baðherbergi er með glugga, stórt og flísalagt í gólf og veggi, innrétting og sturtuklefi. Í baðherbergi er tengi fyrir þvottavél og þurrkara. Svefnherbergi er rúmgott og parketlagt.

Í kjallara hússins, sem innangenget er í af 1. hæð og er einnig með sérinngangi eru:

Nánari lýsing kjallara:

Stúdíóíbúð I, sem skiptist í opið flísalagt rými sem í eru stofa með eldhúsinnréttingu á einum vegg og svefnkrókur. Eldhúsinnrétting er með flísum á milli skápa, helluborði og innbyggðum ísskáp. Baðherbergi er flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð. Stúdíóíbúð II: sem skiptist í opið flísalagt rými sem í eru stofa með eldhúsinnréttingu á einum vegg og svefnkrókur. Eldhúsinnrétting er með flísum á milli skápa, helluborði og innbyggðum ísskáp. Baðherbergi er flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð. 2ja herbergja íbúð: sem skiptist í forstofu, flísalagða. Baðherbergi sem er allt flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð. Stofa/eldhús í einu flísalagðu opnu og rúmgoðu rými með viðar innréttingum með flísum á milli skápa, helluborði og innbyggðum ísskáp. Herbergi,er parketlagt og með fataskápum.

Í kjallara hússins eru auk íbúða, forstofa með sérinngangi, starfsmannaastaða, þvottaherbergi og baðherbergi auk ræstikompu.

Á 1. hæð hússins eru auk íbúða, forstofa, gangur og fataherbergi auk ræstikompu.

Á 2. hæð hússins eru auk íbúða stigapallur með svölum til norðurs og ræstikoma auk íbúða.

Bílskúr stóð til að innrétta sem stúdíóíbúð með sér baðherbergi og eldhúsaðstöðu en er í dag geymsla og innst í bílskúr með sérinngangi af lóð er góð úti geymsla.

Húsið að utan virðist allt vera í þokkalegu ástandi að sjá. Kíkja þarf á hús að utan, þakkant og járn á þaki. Að innan er eignin í þokkalegu ástandi en ber þess merki að hafa verið í útleigu. Vart var við leka í tveimur íbúðum og var gólfefni rífið af þeim og gólf þurkuð. Orsök lekans var sú að niðurföll á svölum stífluðust og flæddi inn um svalahurð.

Lóðin er stór og gróin en er ekki alveg frágengin eftir framkvæmdir undanfarna ára.

Aðkoma að eigninni er bæði frá Sóleyjargötu og Njarðargötu og næg bílastæði eru við Sóleyjargöluna.

Skorað er á væntanlega kaupendur að skoða eignina ítarlega og láta ástandsskoða eignina ef vill. Eignin er seld af hálfu Reykjavíkurborgar í því ástandi sem eignin er í dag.

Vakin er athygli áhugasamra um kynningu og auglýsingu eignarinnar, móttöku tilboða og gildistíma þeirra, gilda sérstakar reglur Reykjavíkurborgar.

Nánari upplýsingar veitir Stefán Hrafn lögm/logg.fasti, í síma 8952049, tölvupóstur stefan@storborg.is.

Veðr	Veðhafi	Útg.dagur.	Næsti gjaldd.	Gd.á ári	Vextir	Gr.visit.	Upphafleg fjárh.	Eftirst. án visit.	Est. m/vb. mv. skil.	Áætl.afb.á mán.	Fj.afb.	YAS
Samtals							0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.		
Sundurliðun áhvílandi veðskulda ATH. vextir lána geta verið breytilegir (Y=yfirtekið, A=aflyst, S=samkomulag)												

R.Gudmundsson ehf

Skólavörðustíg 42

101 Reykjavík

K7550289 1219

0306 26 000003

Stefán Hrafn Stefánsson
lögmaður, löggiltur fasteignasali
Kt. 150263-7869

Lesið og móttekið (Kaupandi)

Lesið og staðfest (Seljandi)

Skilyrt veðleyfi

Ég undirrituð/aður, Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Reykjavíkurborg - eignasjóður, kt. 570480-0149, veiti hér með R.Guðmundsson, kt. 550289-1219, heimild til þess að veðsetja fasteignina Sóleyjargata 27, merkt 01-01, 101 Reykjavík, ásamt öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja þer að engu undanskildu þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Fastanúmer eignar: 200-9319.

Ofangreinda eign er nefndum aðila/um, heimilt að veðsetja á 1.veðrétti, til tryggingar greiðslu veðskuldabréfs kr. 150.000.000.-

Veðleyfi þetta er veitt með því ófrávikjanlega skilyrði að Landsbankinn hf, greiði kr. 150.000.000.- inná reikning seljanda, eftir þinglýsingu láns (veðskuldabréfs) uppá kr. 150.000.000.-

Reikningur seljanda: 0334-26-54780, kt.570480-0149.

Nýtt lán verður tekið á eignina:

Reykjavík, 22.5.2025

Samþykki þinglýsts/lýstra eiganda/enda og samþykki um ráðstöfun á lánsfjárhæð:

Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg - eignasjóður

Samþykki R.Guðmundsson eni ráðstöfun á lánsfjárhæð:

Skólavörðustíg 42
101 Reykjavík
KT550289-1219

R.Guðmundsson 0306 26 000003

Vottar að undirritun, dags. og fjárræði:

Stefan Hrafn Stefánsson
lögmaður, löggiltur fasteignasali
kt. 150269-7609

kt.

Ofanritaðir lýsa því yfir að undirritanir á skjali þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64 gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Þinglýsingarbann: Óheimilt er að þinglýsa skjali þessu nema að undirritun allra aðila þess séu fyrir hendi.

Landsbankinn hf samþykkir hér með undirritun sinni á skjal þetta framangreinda ráðstöfun á andvirði framangreinds láns. Skilagrein vegna ráðstöfunnar skal senda á netfangið: stefan@storborg.is

F.h.

Agnes Elva Guðmundsdóttir
Landsbankinn hf
Kt. 070570-3009

Yngvi Ó. Guðmundsson
Kt. 230661-4120

FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2009319
Sóleyjargata 27, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

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

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2025
197.250.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2026
-

NOTKUNAREINING - GISTIHEIMILI

Notkunareininganúmer
N2009319

Staðfang
Sóleyjargata 27

Húsmat
164.300.000 kr.

Lóðarmat
32.950.000 kr.

Brunabótamat
169.610.000 kr.

Endurstofnsverð
186.576.000 kr.

Notkun
Gistiheimili

Flatarmál
394,5 m²

Tryggingafélag
SA

Byggingarefni
Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Reykjavíkurborg	530269-7609	100%	18.10.2017	01.11.2017
Reykjavíkurborg - eignasjóður	570480-0149	0%	Gögn vantar	Gögn vantar

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Gistiheimili	1931	361,0 m²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	184.900.000 kr.	156.400.000 kr.
020101	Bílskúr	1931	24,2 m²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	8.380.000 kr.	8.960.000 kr.
020102	Geymsla	1931	9,3 m²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	3.970.000 kr.	4.250.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald								
01 0101 - Séreign								
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m²	Brúttó m³	Birt stærð m²	Nettó m²	Skipta m³	H-Fl.
01 0001	Gistiheimili	Lokað	111,7	287,7	111,7	88,4	0	N
01 0002	Útitröppur	Opið	3,4	0	0	0	0	U
01 0101	Gistiheimili	Lokað	106,1	310,4	106,1	85,1	0	N
01 0102	Útitröppur	Opið	3,6	0	0	0	0	U
01 0103	Útitröppur	Opið	3,6	0	0	0	0	U
01 0201	Gistiheimili	Lokað	90	278	90	72,7	0	N
01 0202	Svalir	Opið	3,3	0	0	0	0	S
01 0203	Svalir	Opið	6,6	0	0	0	0	S
01 0204	Svalir	Opið	2,4	0	0	0	0	S
01 0301	Gistiheimili	Lokað	74,5	155,9	53,2	61,7	0	N
01 0302	Virkisrými	Lokað	0	19,8	0	0	0	V
01 0303	Svalir	Opið	2,5	0	0	0	0	S
01 0304	Svalir	Opið	2,5	0	0	0	0	S
01 0305	Svalir	Opið	2,9	0	0	0	0	S
02 0101 - Séreign								
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m²	Brúttó m³	Birt stærð m²	Nettó m²	Skipta m³	H-Fl.
02 0101	Bílskúr	Lokað	24,2	67,3	24,2	18,9	0	B
02 0102 - Séreign								
Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m²	Brúttó m³	Birt stærð m²	Nettó m²	Skipta m³	H-Fl.
02 0102	geymsla	Lokað	9,3	25,8	9,3	6,9	0	N

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L102751

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Íbúðarhúsaloð	826,3 m²	32.950.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Jón Gunnar Hannesson	230450-4209	0 %
Ástríður Hannesdóttir	301151-3069	0 %

Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Matsstig: Forsenda mats
Vísitala brunabótamats: 994,2



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.

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

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
200-9319	01 01 01	1931	361.0	151.100.000	151.950.000	32.950.000	184.900.000	B4	7	Atvinnuhúsnæði
200-9319	02 01 01	1931	24.2	8.770.000	8.380.000	0	8.380.000	B4	7	Bílskúr
200-9319	02 01 02	1931	9.3	4.160.000	3.970.000	0	3.970.000	B4	7	Geymsla
Samtals			394.5	164.030.000	164.300.000	32.950.000	197.250.000			

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

Lýsing eignar: Hús 394,5 fm við Sóleyjargötu 27.

Húsið er skráð í dag sem gistiheimil og í því eru 9 íbúðir tvær af þeim með aukaherbergi og ein íbúð á efstu hæð sem er herbergi á hæð og ris. Eldhús og baðherbergi er í öllum íbúðum. Um er að ræða 6 stúdíóíbúðir, tvær 2ja herbergja íbúðir og eina stóra íbúð á tveimur hæðum með þrennum svölum. Bílskúr er við hús 24,2 fm ásamt geymsluskúr 9,3 fm. Bílastæði fyrir allt að 3-4 bíla við húseign. Garður með sólpalli til suðurs.

Á 1. hæð eru 2 studioíbúðir og ein 2ja herbergja íbúð.

Á 2. hæð hússins er ein stúdíóíbúð, ein 2ja herbergja íbúð og inngangur í stóra risíbúð um herbergi á 2. hæð. Fallegt útsýni er frá rishæð hússins.

Kjallari eru þrjár studioíbúðir. Auk íbúða í kjallara er salerni á gangi, skólrými, starfsmannaaðstaða og inntaksrými.

Innangengt er í kjallara af 1.hæð og er einnig með sérinngangi um kjallara.

Á 1. hæð hússins eru auk íbúða, forstofa, gangur og fataherbergi auk ræstikompu.

Á 2. hæð hússins eru auk íbúða stigapallur með svölum til norðurs og ræstikoma auk íbúða.

Gólfefni, innréttingar, innihurðir, baðherbergi, raflagnir, neysluvatnslagnir sem sett var forhitarakerfi á, frárennslislagnir og ofnalagnir, endunýjað fyrir nokkrum árum.

Áætlað hæfilegt söluverð: 279.000.000.-.

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

Tvö hundruðsjötuögnumilljónir krónur

Reykjavík 3.04.2025

Kristín Sigurey Sigurðardóttir, Löggiltur fasteignasali
Kristín Sigurey Sigurðardóttir
Löggiltur fasteignasali
Kt. 290989-4419
Björg Kristín Sigpórsdóttir, Markaðs og sölustjóri



Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
200-9319	01 01 01	1931	361.0	152.000.000	151.950.000	32.950.000	184.900.000	B4	7	Atvinnuhúsnæði
200-9319	02 01 01	1931	24.2	8.820.000	8.380.000	0	8.380.000	B4	7	Bílskúr
200-9319	02 01 02	1931	9.3	4.190.000	3.970.000	0	3.970.000	B4	7	Geymsla
Samtals			394.5	165.010.000	164.300.000	32.950.000	197.250.000			

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:
Eignin Sóleyjargata 27 er skráð sem hér segir hjá FMR: Eign 200-9319, birt stærð 394.5 fm.
Stórborg kynnir virkilega áhugaverða 400,0 fermetra húseign sem rekið var sem gistiheimili á 826,3 fermetra lóð á frábærum stað í miðborginni.
Eignin var endurnýjuð hið innra 2015-2015, þ.m.t. gólfefni, innréttingar, innihurðir, baðherbergi, raflagnir, neysluvatnslagnir sem sett var forhitarakerfi á, frárennslislagnir, ofnalagnir, sett upp brunaviðvörðunarkerfi. Ekki er vitað um ástand í dag og hefur eignin eitthvað látið á sjá síðustu átta ár og þarfnast endurnýjunar að hluta, að innan og utan.

Í húseigninni eru 9 íbúðir, allar með sér eldhúsi og sér baðherbergi. Um er að ræða 6 stúdíóíbúðir, tvær 2ja herbergja íbúðir og eina stóra íbúð á tveimur hæðum með þrennum svölum.
Bílskúr og geymsla eru á lóð hússins og verönd til suðurs.
Á 1. hæð hússins eru tvær stúdíóíbúðir og ein 2ja herbergja íbúð.
Nánari lýsing 1. hæðar:
Stúdíóíbúð I, sem skiptist í opið parketlagt rými sem í eru stofa með eldhúsinnréttingu á einum vegg og svefnkrókur. Eldhúsinnrétting er með flísum á milli skápa, helluborði og innbyggðum ísskáp. Baðherbergi er flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð.
Stúdíóíbúð II: sem skiptist í opið parketlagt rými sem í eru stofa með eldhúsinnréttingu á einum vegg og svefnkrókur. Eldhúsinnrétting er með flísum á milli skápa, helluborði og innbyggðum ísskáp. Baðherbergi er flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð.
2ja herbergja íbúð með svölum: sem skiptist í forstofu, parketlagða. Baðherbergi er flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð.
Stofa/eldhús í einu parketlögðu opnu og rúmgöðu rými með viðar innréttingum með flísum á milli skápa, helluborði og innbyggðum ísskáp. Úr stofu er útgengi á svalir til suðurs. Herbergi er parketlagt og með fataskápum.
Á 2. hæð hússins er ein stúdíóíbúð, ein 2ja herbergja íbúð og inngangur í stóra risíbúð um herbergi á 2. hæð. Fallegt útsýni er frá rishæð hússins.
Nánari lýsing 2. hæðar:
Stúdíóíbúð: sem skiptist í opið parketlagt rými sem í eru stofa með eldhúsinnréttingu á einum vegg og svefnkrókur. Eldhúsinnrétting er með flísum á milli skápa, helluborði og innbyggðum ísskáp. Baðherbergi er flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð.
2ja herbergja íbúð: sem skiptist í forstofu, parketlagða. Baðherbergi sem er flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð. Stofa/eldhús í einu parketlögðu opnu og rúmgöðu rými með útgengi á svalir. Herbergi er parketlagt og með fataskápum.
Inngangur er í risíbúð af gangi og gegnum herbergi á 2. hæð og hringstigi þaðan upp í risi: herbergi á 2. hæð er parketlagt. Í Risi er mjög stórt opið parketlagt og bjart rými með útgengi á þrennar svalir, til suðurs, vesturs og norðurs. Í opna rýminu eru stofur og eldhús. Innrétting er í eldhúsi með flísum á milli skápa, helluborði, innbyggðum ísskáp og tengi fyrir uppþvottavél. Baðherbergi er með glugga, stórt og flísalagt í gólf og veggi, innrétting og sturtuklefi. Í baðherbergi er tengi fyrir þvottavél og þurrkara. Svefnherbergi er rúmgott og parketlagt.
Í kjallara hússins, sem innangengt er í af 1. hæð og er einnig með sérinngangi eru:
Nánari lýsing kjallara:
Stúdíóíbúð I, sem skiptist í opið flísalagt rými sem í eru stofa með eldhúsinnréttingu á einum vegg og svefnkrókur. Eldhúsinnrétting er með flísum á milli skápa, helluborði og innbyggðum ísskáp. Baðherbergi er flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð.
Stúdíóíbúð II: sem skiptist í opið flísalagt rými sem í eru stofa með eldhúsinnréttingu á einum vegg og svefnkrókur. Eldhúsinnrétting er með flísum á milli skápa, helluborði og innbyggðum ísskáp. Baðherbergi er flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð.
2ja herbergja íbúð: sem skiptist í forstofu, flísalagða. Baðherbergi sem er allt flísalagt í gólf og veggi og með flísalagðri sturtu með glerhurð. Stofa/eldhús í einu flísalögðu opnu og rúmgöðu rými með viðar innréttingum með flísum á milli skápa, helluborði og innbyggðum ísskáp. Herbergi,er parketlagt og með fataskápum.
Í kjallara hússins eru auk íbúða, forstofa með sérinngangi, starfsmannaastaða, þvottaherbergi og baðherbergi auk ræstikompu.
Á 1. hæð hússins eru auk íbúða, forstofa, gangur og fataherbergi auk ræstikompu.
Á 2. hæð hússins eru auk íbúða stigapallur með svölum til norðurs og ræstikoma auk íbúða.
Bílskúr stóð til að innrétta sem stúdíóíbúð með sér baðherbergi og eldhúsaðstöðu en er í dag geymsla og innst í bílskúr með sérinngangi af lóð er góð úti geymsla.
Húsið að utan virðist allt vera í þokkalegu ástandi að sjá. Að innan er eignin í þokkalegu ástandi en ber þess merki að hafa verið í útleigu. Vart var við leka í tveimur íbúðum og var gólfefni rífið af þeim og gólf þurkuð. Eitthvað þarf að athuga ytra byrði hússins, þakkant og járn á þaki.

Lóðin er stór og gróin en er ekki alveg frágengin eftir framkvæmdir undanfarinna ára.
Aðkoma að eigninni er bæði frá Sóleyjargötu og Njarðargötu og næg bílastæði eru við Sóleyjargötuna.

SHS

Skorað er á væntanlega kaupendur að skoða eignina ítarlega og láta ástandsskoða eignina ef vill. Eignin er seld af hálfu Reykjavíkurborgar í því ástandi sem eignin er í dag.

Vakin er athygli áhugasamra um kynningu og auglýsingu eignarinnar, móttöku tilboða og gildistíma þeirra, gilda sérstakar reglur Reykjavíkurborgar.

Áætlað hæfilegt söluverð: Þrjúhundruð og fimmtán milljónir.

Forsendur:

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

Matsmaður hefur skoðað verðlagsbreytingar síðustu átta ár og einnig þær breytingar sem hafa orðið á markaðsverði á sama tímabili. Skoðað er meðalverð á fm á sambærilegum eignum á svæðinu. Áætlað hámarksverð eignarinnar miðað við gott ástand er að mati undirritaðs er um 350.0 millj en að teknu tillits til ástands eignarinnar og endurbótaþarfa gerir matsmaður ráð fyrir 10% lækkun frá hámarksverði og fæst þá út matsverðið 315.0 millj.

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

þrjúhundruð og fimmtán milljónir

Reykjavík 4.apríl 2024

Stefán Hrafn, lögm/lögg.fasti.

Stefán Hrafn, lögm/lögg.fasti

Stefán Hrafn Stefánsson

lögmaður, löggiltur fasteignasali

Kt. 150263-7869