



Borgarráð

Reykjavík, 7. júlí 2024  
FAS23120015

### **Blesugróf 27 - Sala**

Óskað er eftir borgarráð samþykki sölu á eigninni Blesugróf 27, til Esterar Kristínardóttur og Harðar Ólasonar fyrir 135 m.kr.

#### **Greinargerð:**

Á fundi borgarráðs þann 21. desember 2023 var samþykkt að hefja söluferli á Blesugróf 27, Reykjavík.

Um er að ræða einbýlishús, F2294777, sem er 493,3 m<sup>2</sup> húsnæði á tveimur hæðum auk bílskúrs, sem hefur verið notað sem atvinnuhúsnæði/dagvistun, byggt árið 1981. Húsnæðið þarfnast orðið verulegra endurbóta og er talið heppilegra að selja húsnæðið í stað þess að fara í endurbætur.

Verðmat Blesugrófar 27, er skv. mati tveggja óháðra matsmanna annars vegar 152.000.000,- og hins vegar kr. 175.000.000,-

Í lok maí höfðu borist tvö tilboð í eignina, annars vegar 116 m.kr. og hins vegar 120 m.kr. og var þeim báðum hafnað sem of lágum. Margir hafa skoðað eignina en verðið var almennt talið allt of hátt og markaðshópurinn ekki mjög stór þar sem ráðast þarf í umfangsmiklar framkvæmdir.

Ákveðið að lækka ásett verð niður í 135 m.kr. þann 18. júní sl.

Fyrirliggjandi kaupsamningur, sem tilboð barst 28. júní sl. hljóðar upp á ásett verð og er án fyrirvara. Greiðslutilhögun kaupsamningsgreiðslna eru eins og venja er til í hefðbundnum fasteignaviðskiptum.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig  
Fjármála- og áhættustýringarsvið  
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

- Kaupsamningi undirrituðum kaupenda júlí 2024
- Söluýfirlit dags. 28. júní 2024
- Verðmat frá fasteignasólunni Kaupstaður, dags. 12. mars 2024
- Verðmat frá Eignamiðlun Suðurnesja, dags. 10. mars 2024

# Kaupsamningur

Kaupandi	Kennitala	Sími	Hlutfall
Ester Kristínardóttir	010688-3619	847-1855	50%
Hörður Ólason	170587-2789	848-0558	50%
Seljandi	Kennitala	Sími	Hlutfall
Eignasjóður Reykjavíkurborgar	621102-2220	863-5125	100%



Dags. kaupsamnings	Afhendingardagur eignar	Útgáfa afsals	Veðbandayfirlit dags.	Söluyfirlit dags.
15.7.2024	9.8.2024	1.10.2024	16.2.2024	18.6.2024

Fasteign	Fasteignanúmer	Fasteignamat	Húsmatshluti	Lóðarmatshluti	Brunabótamat
Blesugróf 27, 108 Reykjavíkurborg	2294777	122.610.000 kr.	104.460.000 kr.	18.150.000 kr.	199.050.000 kr.

Matseiningar								
Merking	Lýsing	Bygg. ár	Birt stærð	Fasteignamat	Par af lóðarmat	Brunabótamat	Byggingarstig	Matsstig
01 0201	Vistheimili	1981	397,1 m <sup>2</sup>	102.100.000 kr.	18.150.000 kr.	159.900.000 kr.	B4	7
01 0202	Vinnustofa	1981	62,1 m <sup>2</sup>	13.400.000 kr.	-	25.600.000 kr.	B4	7
01 0203	Bílskúr	1981	34,1 m <sup>2</sup>	7.110.000 kr.	-	13.550.000 kr.	B4	7

Lýsing eignar

Fasteignin er dagvistun með heimilisfangið Blesugróf 27, 108 Reykjavíkurborg, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu. Fastanúmer eignarinnar er 2294777.

Kaupendur eru að fullu meðvituð um ástand hússins og hafa kynnt sér öll fyrirbyggjandi gögn sér færðinga (skjöl: Minnisblað um ástandsskoðun og sýnatökur\_14.05.2021 - Upplýsingar til fasteignasala, p-100-(B1), DREN-2-1) ásamt skoðað eignina ítarlega sjálf. Kaupendur sætta sig við ástand hússins að öllu leyti enda endurspegli það kaupverð.

**Kvaðir og önnur eignabönd:**  
Athugið að eignarheimild seljanda er ekki tiltæk í sölukerfinu. Aðilar samnings þessa eru meðvitaðir um það og hafa sannreynt eignarheimildina eftir öðrum leiðum.  
Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-E-051121/1985  
Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-C-19135  
Þinglýst kvöð sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-B-013360/1988

Aðilar kaupsamnings þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit eignarinnar og skoðast það sem hluti af kaupsamningi þessum.

Aðilum er kunnugt um að greiðsluflæði í kaupsamningi er ólíkt samþykktu kaupþilboði og eru samþykkr þeirri breytingu.

Kaupverð í tölustöfum	Kaupverð í bókstöfum	Greiðsluhögun sbr. A	Yfirteknar skuldir sbr. B
135.000.000 kr.	eitthundraðþrjátíuogfimmílljónirkróna	135.000.000 kr.	0 kr.

Af lýsingardagur	Fyrstu kaup	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda
15.7.2024	Nei	Sjóvá-Almennar hf	Vörður Íslandstr.

## A. Greiðslutilhögun:

Lýsing	Upph.	Dags.
Greitt með bankamillifærslu við undirritun kaupsamnings	1.500.000 kr.	
Greitt með bankamillifærslu á dags.	100.000.000 kr.	9.8.2024
Greitt með bankamillifærslu á dags.	33.500.000 kr.	24.8.2024

## B. Sundurliðun veðskulda sem kaupandi yfirtekur:

Veðr.	Skuldareigandi	Lánsnúmer	Útgáfud	Fj. gjd. á ári	Grunnvísitala	Vextir*	Upphafleg fjárhæð	Eftirstöðvar nú	Fj. afb.
-------	----------------	-----------	---------	----------------	---------------	---------	-------------------	-----------------	----------

\*Taka skal fram hvort vextir eru fastir(F) eða breytilegir(B)

## Veðheimild sem seljandi veitir kaupanda:

Fjárhæð og væntanleg lánveitandi
----------------------------------

AB  
BR



## Skilmálar

- Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi til að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum með þeim skilmálum og kjörum sem í honum greinir eða af lögum leiðir.
- Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup, að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum sbr. 22. tölulið.
- Sé ekki um annað samið eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru nemi eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann beina kröfu sinni skriflega beint til seljanda.
- Sé ekki um annað samið skal eignin 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 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. Sjórnvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúin hurðaoopnarar svo og fastar hillur og skápar.
- Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign sem hann vissi eða mátti vita um og sem tilboðsgjafi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eignin skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
- Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi gæði og ástand eignarinnar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandi skoðað eignina fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir seljanda getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð 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 lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld og löggjöld af lögboðinni brunatryggingu sem seljanda bar að greiða frá þeirri útborgunargreiðslu sem fellur næst á eftir gjalddögum.
- Eignina skal afhenda vel hreingerða á hádegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Þá skal seljandi hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna rafmagns og hita og látið lesa af mælum. Áhættan af eigninni flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- Þegar seljandi hefur afhent fasteignina skal kaupandi svo fljótt sem verða má skoða eignina á þann hátt sem góð venja er. Skemmdir sem verða á íbúð fyrir afhendingu en eftir að íbúð er sýnd eða eða kaupsamningur gerður skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
- Vextir reiknaðir ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsómdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt. Verði dráttur á framsali húsbrefta skv. A-lið greiðast dráttarvextir af söluandvirði bréfananna á gjalddaga.
- Sé svo um samið að kaupandi skuli yfirtaka áhvílandi veðskuldir skal seljandi tilkynna skuldareigendum um það og afla samþykkis þeirra.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda, þ.m.t. safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupendur íbúða í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign sem ráðist er í eftir að kaup takast (samþykki kaupþilboðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi eignarinnar. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðum þessum fylgir hinni seldu íbúð.
- Nú hefur kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna galla og getur hann þá á eigin áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar. Hvílir á honum sönnunarbyrðin um tilvist galla og að hann sé á ábyrgð seljanda og einnig um fjárhæð gallakröfu.
- Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögn og gerðu engar athugasemdir við þau:  
a. Söluýfirlit dags. 18.6.2024, b. Veðbandayfirlit dags. 16.2.2024, c. Fasteignayfirlit dags. 20.2.2024, d. lögboðin gjöld, e. tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má. Skal kaupandi greiða stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum sem kaupin varða, svo og lántökugjald vegna ÍLS veðbréfa við undirritun kaupsamnings.
- Aðilum er skylt að virða hagsmunum þeirra annars og sýna hvor öðrum sannigirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem varða hagsmunum gagnaðila skal viðsejandi upplýsa hann um það.
- Séu aðilar sammála um að víkja frá fyrirmælum laga um fasteignakaup og standi lög því ekki í vegi, skulu frávik tilgreind hér að neðan með skýrum og ótvíræðum hætti. Sama er að segja um fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- Að öðru leyti en því er í samningi þessum greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
- Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á að fá afsal fyrir eigninni úr hendi seljanda.
- Eftirfarandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fljótt sem verða má:


Veðr.	Skuldareigandi	Útgáfudagur	Grunnv/sitala	Upphafl. fjárhæð	Eftirstöðvar	Aðgerð
-------	----------------	-------------	---------------	------------------	--------------	--------

Kaupandi skal áður en hann greiðir kaupsamningsgreiðslur kanna hvort seljandi hafi aflétt framangreindum veðskuldum, eða fá staðfest að fasteignasali hafi tryggt að svo verði. Ef svo er ekki er honum heimilt að halda greiðslu eftir að öllu leyti eða að hluta og beita stöðvunarrétti. Séu þessar veðskuldir í vanskilum er kaupanda heimilt að koma þeim í skil til að forða því að gengið verði að veðinu. Verði verulegur dráttur á aflysingu er kaupanda heimilt að koma þeim í skil til að forða því að gengið verði að veðinu. Verði verulegur dráttur á aflysingu er kaupanda heimilt að greiða slíkar áhvílandi skuldir upp og aflysa þeim og skuldajafna útlánum 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.

Til staðfestu, undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og jafnframt lýsa þeir yfir fjárræði sínu. Seljandi lýsir því jafnframt yfir að undirritun af hans hálfu sé í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, hvað snertir hjúskaparstöðu, búsetu og húsnæði til atvinnurekstrar.

RVK, 15.7.2024

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda	Undirskrift kaupanda  Hördur Ólason 170587 2789
----------------------	---

Vottar að rétri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn Eiðsabet Kvaran Löggiltur fasteigna- og skipasali	Kennitala
Nafn Eiðsabet Kvaran Kt. 121062-3489	Kennitala

# KAUPTILBOÐ

Tilboðsgjafi (kaupandi)	Kennitala	Sími	Hlutfall
Ester Kristínardóttir	010688-3619	847-1855	50%
Hörður Ólason	170587-2789	848-0558	50%
Tilboðshafi (seljandi)	Kennitala	Sími	Hlutfall
Eignasjóður Reykjavíkurborgar	621102-2220	863-5125	100%



Fasteign	Fasteignanúmer	Fasteignamat	Húsmatshluti	Lóðarmatshluti	Brunabótamat
Blesugróf 27, 108 Reykjavíkurborg	2294777	122.610.000 kr.	104.460.000 kr.	18.150.000 kr.	199.050.000 kr.

Matseiningar								
Merking	Lýsing	Bygg. ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af lóðarmat	Brunabótamat	Byggingarstig	Matsstig
01 0201	Vistheimili	1981	397,1 m <sup>2</sup>	102.100.000 kr.	18.150.000 kr.	159.900.000 kr.	B4	7
01 0202	Vinnustofa	1981	62,1 m <sup>2</sup>	13.400.000 kr.	-	25.600.000 kr.	B4	7
01 0203	Bílskúr	1981	34,1 m <sup>2</sup>	7.110.000 kr.	-	13.550.000 kr.	B4	7

## Lýsing eignar

Fasteignin er dagvistun með heimilisfangið Blesugróf 27, 108 Reykjavíkurborg, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu. Fastanúmer eignarinnar er 2294777.

## Kvaðir og önnur eignabönd:

Athugið að eignarheimild seljanda er ekki tiltæk í sölukerfinu. Aðilar samnings þessa eru meðvitaðir um það og hafa sannreynt eignarheimildina eftir öðrum leiðum.

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-E-051121/1985

Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-C-19135

Þinglýst kvöð sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-B-013360/1988

Kaupverð í tölustöfum	Kaupverð í bókstöfum	Greiðsluhögun sbr. A	Yfirteknar skuldir sbr. B	
135.000.000 kr.	eitthundraðþrjátíuogfimmilljónirkróna	135.000.000 kr.	0 kr.	
Afhendingardagur eignar	Afhendingardagur afsals	Fyrstu kaup	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda
9. ágúst 2024	1. október 2024	Nei	Sjóvá-Almennar hf	Vörður Íslandstr.

## A. Greiðslutilhögun:

Lýsing	Upphæð	Dags.
Greitt með bankamillifærslu við undirritun kaupsamnings	1.500.000 kr.	
Greitt með bankamillifærslu á dags.	100.000.000 kr.	9.8.2024
Greitt með bankamillifærslu á dags.	33.500.000 kr.	24.8.2024

## B. Sundurliðun veðskulda sem kaupandi yfirtekur:

Veðr.	Skuldareigandi	Lánsnúmer	Útgáfud	Fj. gjd. á ári	Grunnvísitala	Vextir*	Upphafleg fjárhæð	Eftirstöðvar nú	Fj. afb.
-------	----------------	-----------	---------	----------------	---------------	---------	-------------------	-----------------	----------

## Veðheimild sem seljandi veitir kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi
------------------------------------

\*Taka skal fram hvort vextir eru fastir(F) eða breytilegir(B)

## Skilmálar og fyrirvarar:

- Tilboðsgjafi (kaupandi) sem lýsir sig fjárráða býðst til þess að kaupa þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
- Tilboð þetta er 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 af því bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagntilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
- Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð þetta hefur verið samþykkt af tilboðshafa með undirskrift, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
- 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.
- Þegar sala eignar er liður í atvinnustarfsemi tilboðshafa (seljanda) og hún er 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).
- Tilboðið byggir á því að tilboðshafi (seljandi) eigi þann rétt og hafi þær heimildir yfir eigninni, sem að lögum þarf til til að geta ráðstafað henni og réttindum henni tengdum með þeim hætti sem í tilboði þessu greinir.
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð tilboðshafa (seljanda) skal þess getið í söluyfirliti.
- 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 (kaupanda) sem tilboðshafa (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru nemi eða tilboðshafi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
- Sé ekki um annað samið skal eignin 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 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, spegilflísar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld. Þó fylgja rimla-, strimla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúnir hurðaopnarar svo og fastar hillur og skápar.
- Tilboðshafi (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. Eignin skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
- Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi gæði og ástand eignarinnar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gert. Hafi hann skoðað eignina 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.
- Gangi kaup eftir skal tilboðsgjafi svo fljótt sem verða má eftir afhendingu skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal tilboðshafi (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.
- Eignina skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Áhættan af eigninni flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð 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 lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld og iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu sem seljanda bar að greiða frá þeirri útborgunargreiðslu sem fellur næst á eftir gjaldögum.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda, þ.m.t. safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupendur íbúða í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign sem ráðist er í eftir að kaup takast (samþykki kauptilboðs) og miða að því að auka verð- og/eða notagildi eignarinnar. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðum þessum fylgir hinni seldu íbúð.
- 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) Veðbandayfirlit b) Söluyfirlit
- 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, afsals og annarra veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 0,4% af fasteignamati húss og lóðar. Önnur gjöld sem kaupanda ber að greiða við undirritun kaupsamnings skulu tilgreind hér fyrir neðan.
- Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti tilgreina frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, enda standi ófrávíkjanleg lagafyrirmæli ekki í vegi fyrir slíkum frávikum. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því er tilgreint.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á að fá afsal fyrir eigninni.
- Kaupendur sætta sig við ástand hússins að öllu leyti**



Undirritað: 01.07.2024, 16:30:12  
Ester Kristínardóttir

 Kaupstaður



Undirritað: 01.07.2024, 16:31:18  
Hörður Ólason

 Kaupstaður



# Söluýfirlit

Eyðublað þetta var samið í skjalakerfi Kaupstaðar 18.06.2024

## Blesugróf 27, 108 Reykjavíkurborg

Atvinnuhúsnæði, FastaNr: 2294777

Herb.	Stofur	Svefnh.	Baðh.	Eldh.	Þvotta.	Geymsl.
7	2	5	4	1	1	1

Söluverð: 135.000.000 kr.-

eitthundraðþrjátíuogfimmilljónirkróna

Byggingarár: 1981

Heildar fermetrar: 493,3 m<sup>2</sup>



### Aðilar:

Nafn	Kennitala	Sími	Tengsl	Eignarhl.	Til sölu
Eignasjóður Reykjavíkurborgar	621102-2220	Sjá umboðsaðila	Fasteignaeigandi	100 %	100 %
Helena Rós Sigmarsdóttir	261172-5859	863-5125	Umboðsaðili eiganda		
Reykjavíkurborg	530269-7609		Landeigandi		
Elísabet Kvaran	121062-3489	781-2100	Löggiltur fasteignasali		

### Matseiningar:

Skýring	Mhl	Nh	Nr. íb	Brunabótamat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignarmat	Bygg. efni	Flatarmál	B	M	Mats.Nr
Vinnuherbergi	01	02	02	25.600.000 kr.-	13.400.000 kr.-	0 kr.-	13.400.000 kr.-	Steypt	62,10	B4	7	2038294
Dagvistun	01	02	01	159.900.000 kr.-	83.950.000 kr.-	18.150.000 kr.-	102.100.000 kr.-	Steypt	397,10	B4	7	2294777
Bílgeymsla	01	02	03	13.550.000 kr.-	7.110.000 kr.-	0 kr.-	7.110.000 kr.-	Steypt	34,10	B4	7	2315157

### Ástand og gallar:

Burðavirki	Vatnslagnir	Frárennislagnir	Raflagnir	Þak	Gluggar
Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað	Ekki vitað

Árleg gjöld: Fasteignagjöld: 256.998 kr.- Brunatryggingargjöld: 1 kr.- Önnur gjöld: 367.747 kr.-

### Lýsing eiganda:

#### Kaupstaður fasteignasala kynnir Blesugróf 27 skráð atvinnuhúsbæði að stærð 493,1 fm.

Um er að ræða 397,1 fm dagvistarrými á fyrstu hæð og kjallara, 62,1 fm vinnuherbergi í kjallara að hluta undir bílskúr, sem er 34,1 fm. Húsnæðið er staðsteypt og málað að utan og járn er á bakinu.

Dagvistarrýmið skiptist á fyrstu hæð í tvö anddyri, stórt hol með stiga niður á neðri hæðina, stórt alrymi með eldhúsi, fjórar skrifstofur og tvö salerni.

Neðri hæðin (Kjallarinn) skiptist í fjögur stór alrymi, þrjú salerni, þvottahús og geymslu.

Bílskúr er 34,1 fm með nýlegri aksturshurð með gönguhurð, einnig er önnur gönguhurð að aftan.

Vinnuherbergi er um 62,1 fm og er undir bílskúr að hluta, annað rýmið er með glugga en hitt er gluggalaust og takmörkuð nýting á því.

Húsnæðið er í ágætis ástandi að utan, nýlegir gluggar, en þarfnast verulegra endurbóta að innan, raki er í plötu á neðri hæðinni og þar hefur myndast mygla í gólfplötunni og skipta þarf um gólfefni ofl. til að koma í veg fyrir útbreiðslu á myglunni.

Í dag er lóðin kringum húsið uppgrafið þar sem byrjað var á að leggja drenlagnir kringum húsið. Áhersla er lögð á skoðunarskyldu kaupanda, ásett verð endurspeglar ástand eignarinnar.

Skv. reglum Reykjavíkurborgar um opinbera auglýsingu fasteigna verður eignin auglýst í að lágmarki 10 daga eftir að auglýsing er birt.

Tilboð sem berast verða fyrst tekin til skoðunar eftir kl. 13:00 þann 18.04.2024.

Staðsetningin er góð, rólegt hverfi og stutt í alla helstu þjónustu.

### Húsfélag

Nafn	Kennitala	Húsgj. mán.	Hússjóður	Skuld hússjóðs	Framkv.sj. eignar	Skuld framkv.sj.	Frkv. kost. samt.	Framkvæmdir
Samtals:		0 kr.-	0 kr.-	0 kr.-	0 kr.-	0 kr.-	0 kr.-	

Innifalið:  Alm. rekstur  Allur hitakostn.  Rafm. í sameign  Þrif sameign.  Húseigendatr.  Þrif sorpgeymslu  Laun húsvardar  Annað

### Áhvílandi veðskuldir:

Á eigninni eru engar veðskuldir.

### Fyrirvarar

Í lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 er kveðið á um ríka skoðunarskyldu kaupanda á fasteignum. Vill seljandi því skora á væntanlega kaupendur að kynna sér vel ástand fasteignarinnar fyrir kaupþilboðsgerð og leita til þar til bærri sérfræðinga um nánari skoðun.

Þær upplýsingar sem fram koma í söluýfirliti þessu eru sóttar í opinberar skrár, til seljanda sjálfs og eftir atvikum til húsfélags. Seljandi veitir upplýsingar um eign í samræmi við upplýsingaskyldu laga um fasteignakaup nr. 40/2002.



Undirritað: 18.06.2024, 09:53:45  
Elísabet Kvaran

Kaupstaður



Undirritað: 18.06.2024, 10:17:12  
Helena Rós Sigmarsdóttir

Kaupstaður

## Mat á markaðsverði fasteignar, Blesugróf 27, 108 Reykjavík.

Undirrituð hefur skoðað og metið til markaðsverðs framangreinda eign að beiðni Eignasjóðs Reykjavíkurborgar, kt:621102-2220.

### Lýsing á hinni metnu eign:

Um er að ræða einbýlishús sem hefur verið notað sem atvinnuhúsnæði/dagvistun, byggðu árið 1981. Efri hæð hol, starfsmannaaðstaða, stórar stofur opið eldhús, baðherbergi, innan gengt í bílskúr. Neðri hæð tvö rúmgóð herbergi, íþróttasalur, snyrtingar og þvottahús. Húsið þarfnast verulegra endurbóta að innan.

### Forsendur matsins:

Umbeðið mat tekur mið af núverandi markaðsaðstæðum og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði við sölu á sambærilegu húsnæði á sama markaðs-svæði.

Matið byggist á opinberum tölulegum upplýsingum um hina metnu eign.

<b>Auðkenni</b> F2294777	<b>Lýsing</b> Einbýli	<b>Bygg.ár</b> 1981	<b>Flatamál</b> 493,3fm
<b>Merking</b> 201,202,203	<b>Fasteignamat 2024</b> 122,610,000		<b>Brunabótamat</b> 200,100,000

### Niðurstaða:

**Áætlað markaðsverð hinnar metnu eignar ásamt lóðarréttindum þann 12. mars 2024 er Kr. 152,000,000.- skrifað krónur: eitthundraðfimmtíuogtværmilljónirkróna 00/100.- Verð miðast við eins og staðan er í dag að utan, ólokið er við framkvæmdir við dren og regnvatnslagir.**

**Ágætað markaðsverð hinnar metnau eignar ásamt lóðaréttindum þann 12. mars 2024 er 172,000,000.-skrifað krónur:eitthundraðsjötíuogtværmilljónirkróna 00/100.- Verð miðast við að vinna við dren og regnvatnslagir verði klárðu og lóð gróffjöfnuð.**

Undirrituð hefur metið framangreinda eign til markaðsverðs og stuðst við gögn og upplýsingar sem hún hefur sjálf aflað. Framangreinda eign hefur hún metið eftir bestu samvisku og þekkingu.

Reykjavík 12,03,2024

---

Elísabet Kvaran  
lögg. fasteignasali



# Verðmat

Blesugróf 27, 108 Reykjavík

Vistheimili



Reykjanesbær 10.3.2024

M. Sævar Pétursson M.sc.  
Lögg. fateigna og fyrirtækjasali  
Kt. 060758-2399



Nafn verkefnis

Verðmat Blesugróf 27, Reykjavík.

Verðlagning og verðmat fasteignar.

Verktími

20.02.2024 – 10.03.2024

Unnið af

M.Sævar Pétursson M.sc.

Lögg. fasteigna- fyrirtækjasali

Fylgiskjöl og myndir

## Tilgangur.

Verðmatið er unnið að beiðni Helenu Rós Sigmarsdóttir fyrir hönd Eignasjóðs Reykjavíkurborgar.

Eignasjóður Reykjavíkurborgar er eigandi af þessari fasteign sem hefur verið í umráði hjá fagaðilum sem annast sjúklinga með alsæmir. Húsnæðið var síðast nýtt sem dagvistun fyrir alsæmir sjúklinga sem hefur hætt störfum þar og þarf að finna nýtt hlutverk fyrir þetta húsnæði.

## Forsendur.

Verð fasteignar ræðst af mörgum þáttum m.a. opinberum tölulegum upplýsingum, samanburði við sölur sambærilegra eigna, stærð, gerð, staðsetningu, áhvílandi lánum, nýtingu, aldri, ástandi og markaðsaðstæðum.

## Opinberar tölur:

<b>Fastanúmer</b>	<b>229-4777</b>		<b>Stærð</b>	<b>397,1</b>	<b>Húsagerð</b>	<b>Dagvistun</b>
<b>Fasteignamat alls</b>	<b>122.610.000</b>		<b>Stærð fylgjeignar</b>	<b>96,2</b>	<b>Byggingarár</b>	<b>1981</b>
<b>Brunabótamat</b>	<b>199.050.000</b>		<b>Samtals m2</b>	<b>493,3</b>	<b>Byggingarefni</b>	<b>Steypt</b>

## Lýsing eignar:

Um er að ræða 397,1 m2 dagvistarrými á fyrstu hæða og neðri hæð ásamt 62,1 m2 vinnuherbergi undir bílgeymslu og 34.1 m2 bílgeymslu. Húsnæðið er staðsteypt og málað að utan og járn er á þakinu.

Dagvistarrýmið skiptist á fyrstu hæð í tvö anddyri, stórt hol með stiga niður á neðri hæðina, stórt alrými með eldhúsi, fjórar skrifstofur og salerni.

Neðri hæðin (Kjallarinn) skiptist í stórt anddyri, hol með stiga uppá efri hæðina, fjögur stór alrými, stórt salerni, þvottahús og geymsla. Bílgeymslan er um 34,1 m2 með nýlegri aksturshurð með gönguhurð,

síðan er önnur gönguhurð að aftan. Vinnuherbergi er um 62,1 m<sup>2</sup> og er undir bílgeymslunni að hluta, annað rýmið er með glugga en hitt er gluggalaust og takmörkuð nýting á því.

Húsnæðið er í ágætis ástandi að utan, nýlegir gluggar, en að innan þarf að endurnýja skipulagið, eftir framtíðar notkun á húsnæðinu ásamt því að raki er í plötu á neðri hæðinni og þar hefur myndast mygla í gólfplötunni og skipta þarf um gólfefni ofl til að koma í veg fyrir útbreiðslu á myglunni. Lóðin að sunnanverðu er afgirt með grasi og plan er hellulagt, en lóðin að aftan er með grasi og hellulagður göngustígur er meðfram húsinu. Í dag er lóðin kringum húsið uppgrafið þar sem byrjarð var á að leggja drenlagnir kringum húsið.

Hlutverk Eignamiðlun Suðurnesja ehf er að meta virði fasteignarinnar Blesugróf 27. Matið er unnið af M. Sævari Pétursyni M.sc. verkfræðingi og löggiltum fasteigna og fyrtækjasala. Aðferðin sem notuð er við að komast að virði þessarar fasteignar, er markaðsmat ásamt teknu tillit til ástand hússins miðað við mögulega framtíðar nýtingu á því.

Niðurstaða:

Markaðsverð eignarinnar er fundið með samanburði á söluverði sambærilegra eigna óháð notkun þess. Markaðsverð á allri eigninni ásamt lóðarréttindum þann 10.03.2024 miðað við að eignin verði seld í því ástandi sem hún er í áætlast. **Kr. 175.000.000.-**

**Áætlaður kostnaður við að koma fyrir drenlög og frágangur á lóð er áætlaður um kr. 14 millj. og væri þá verðmatið á eigninni miðað við að drenlög og frágangur á lóð er komin er kr. 190.000.000.-**

Staðfesting:

Ofanskráð verðmat hefur undirritaður unnið eftir bestu samvisku og þekkingu og fylgt viðurkenndum aðferðum. Með skoðun á eigninni, stuðst við ýmiss gögn og upplýsingar varðandi bygginguna og

markaðssvæðið. Undirritaður er ekki í hagsmunatengslum við matsbeiðanda né er nákomnin honum vegna vensla eða vinskapar.

Verðmatið er 4 blaðsíður, auk fylgiskjala.

Reykjanesbæ 10.03.2024

---

M. Sævar Pétursson M.sc.

Lögg. fasteigna- og fyrirtækjasali

Kt. 060758-2399







