



Borgarráð

Reykjavík, 3. nóvember 2024

FAS24110003

Drápuhlíð 14-16, sala

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi tilboð Heklu fasteignir ehf. kt. 110465-4759 í kaup á 15% hlut Reykjavíkurborgar í Drápuhlíð 14-16.

Greinargerð.

Reykjavíkurborg er eigandi að 15% hlut í húsnæði að Drápuhlíð 14-16 þar sem áður var heilsugæslustöð. Ríkissjóður Íslands er á móti eigandi að 85% hlut.

Heilsugæslustöðin hefur flutt í annað húsnæði og ákvað fjármálaráðuneytið að selja húsnæðið.

Söluverð er krónur 341.100.000. Hluttur Reykjavíkurborgar er því krónur 51.165.000

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Kauptilboð dags 18. október 2024

Söluýfirlit dags 19. september 2024

Kauptilboð

Seljandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Ríkissjóður Íslands	540269-6459	-	85.0%
Reykjavíkurborg	530269-7609	-	15.0%



Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Hekla fasteignir ehf	110465-4759	8601104	100.0%

Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð	Dags. söluyfirlits
203-0392	01 01	100%	100%	
Fasteignamat	Brunabótamat	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags
144.600.000	214.500.000	Vörður	VÍS	

Dags. kauptilboðs	Dags. þinglýs.vottorð	Útgáfud. afsals	Aflýsingardagur	Afhendingardagur eignar
18.10.2024		3.1.2025		Við kaupsamning

Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
203-0392	107087	01 01 01	1958	818.7	214.500.000	114.750.000	29.850.000	144.600.000	B4	7	Atvinnuhúsnæði
Samtals				818.7	214.500.000	114.750.000	29.850.000	144.600.000			

Lýsing eignar

Ríkissjóður Íslands selur alla húseignina, merkt eignarhluti 01-01, **Drápuhlíð 14-16**, 105 Reykjavík, ásamt öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og þ.m.t. leigulóðarréttindum. Fastanúmer eignar er **F203-0392**.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Sjá eftirfarandi skjöl:

Eignarheimild seljanda /seljenda með þinglýsingarnúmeri 411-E-038537/1984 og afsal með þinglýsingarnúmeri 441-K-002875/2024.

Yfirlýsing Reykjavíkurborgar um sölu eignarinnar, sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-A-013286/2000.

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

Eignin selst í því ástandi sem hún var í við skoðun. Kaupandi hefur kynnt sér ástand eignarinnar og þ.á.m. kjallara og sættir sig alfarið við.

Þá hefur kaupandi kynnt sér úttektarskýrslu um eignina og unir ástandi eignarinnar að öllu leyti, þ.e. ástandsskýrslu Verkís frá 4.10.2023.

Kaupverð í tölustöfum

341.100.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum

Þrjúhundraðfjörutíuogeinmilljón eitthundraðþúsund kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A

341.100.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B

0

Veðbréf sbr. sundurliðun C

0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

1. Greitt með millifærslu við undirritun kaupsamnings

kr. 150.000.000

2. Greitt með millifærslu við útgáfu afsals og lögskilauppgjör eigi síðar en 4. janúar 2025

kr. 191.100.000

Greiðslustaður útborgunar Framkvæmdasýslan - Ríkiseignir 0001-26-0025017

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.

Áætlaður kostnaður kaupanda:

	Fjöldi	Eining	Verð
Hekla fasteignir ehf - stimpilgjald 1,6% af fasteignamati 100,0% eignarhlut.			2.313.600 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	2	2.700 kr.	5.400 kr.
Samtals			2.319.000 kr.

Eftirfarandi ákvæði gilda um kauptilboð þetta eftir því sem við getur átt.

- Um kauptilboð þetta gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup og lög nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa.
- Í kauptilboðsferli þessu er kaupandi ávallt sá sem kaupir eignina og seljandi sá sem selur, hvort sem um er að ræða einn eða fleiri. Sá aðili sem skrifar undir tilboð, er við það bundinn hvort sem um er að ræða tilboð eða gagntilboð.
- Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býðst í kauptilboði þessu til að kaupa af seljanda þá eign sem lýst er í fyrirliggjandi söluyfirliti, á því verði og með þeim skilmálum og fyrirvörum sem í tilboðinu greinir. Sé um að ræða gagntilboð er það seljandi sem býðst til að selja.
- Tilboð þetta er skuldbindandi fyrir þá er hafa áritað það, til loka þess frests sem settur er í því nema viðtakandinn hafni því innan tilboðsfrestsins. Með höfnun tilboðsins, eða sé því ekki svarað innan frestsins, fellur það niður og er ekki lengur bindandi fyrir þann er á það hefur ritað. Sama gildir ef tilboðinu er svarað með gagntilboði.
- Við skriflegt samþykki tilboðs er kominn á bindandi kaupsamningur milli aðila, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding aðila um umsamda greiðslu kaupverðs og um afhendingu eignar í umsömdu ástandi.
- 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 víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir kaupanda.
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð 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 kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um að væru forsendur kaupanna.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn yri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
- 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 (samþykktu kauptilboði), 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 þekka til þegar tilboðið var gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskorun, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
- Vextir reiknast ekki á greiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Hafi kaupandi í tilboði sínu óskað eftir að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, að hluta eða öllu leyti, skal hann þegar eftir samþykki seljanda afla samþykkis skuldareiganda fyrir yfirtöku hans og semja við skuldareiganda um skilmála vegna hennar. Skal hann að fengnu samþykki skuldareiganda framvísa nauðsynlegum gögnum á fasteignasöluinni innan tilskilins frests í tilboði. Í uppgjöri vegna vaxta af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinni lána svo og verðbætur er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi skuldareiganda.
- Við tilboðsgerð voru kaupanda kynnt fyririggjandi sölugögn um eignina sem eru til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur. Skoðast þau gögn sem hluti af kaupferlinu. Staðfestir kaupandi það með undirritun sinni á tilboð þetta.
- Gangi kaup eftir skal kaupandi eftir afhendingu, svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
- Eign skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir nema um annað sé samið.
- Eign skal afhenda vel hreingerða á hádegi umsamins afhendingardags, nema um annað sé samið. Skal seljandi þá hafa rýmt eignina, það er fjarlægt hvers konar hluti sem ekki eiga að fylgja eigninni, svo og skal seljandi þá 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.
- 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 fjóleignarhúsum, 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 skuldlaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
- 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.
- 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 eftir skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

Kauptilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 16:00 þann 26.10.2024 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluinnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

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, 18. október 2024 Staður og dagsetning

Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift kaupanda
Nafn	Kennitala	

Reykjavík, _____ Staður og dagsetning

Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárræði:		
Nafn	Kennitala	Undirskrift seljanda og samþykki maka
Nafn	Kennitala	

Fasteign	Drápuhlíð 14-16
Fasteignanúmer	F2030392
Ásett verð	395.000.000
Sveitarfélag	105 Reykjavík
Byggingargerð	Atvinnuhúsnæði
Herbergi	0
Stofur	0
Svefnherbergi	0
Baðherbergi	0
Heildarfermetrar	818,7 m ²



Afhending	Álögð fasteignagjöld	0	Ástand vatnslagna
Skoðunarmaður	Bára Hafsteinsdóttir	0	Ástand raflagna
Skoðunardagur	Álögð vatns- og fráveitugjöld		Ástand frárennislagna
Sölutegund	Húsfélagsgjald á mánuði		Ástand glugga / glers
Áhvílandi alls og í %	Einkasala	0	Ástand þaks
Yfirtekin lán (Y+S)	0 (0%)	0	Upphitun
Áætluð afb. á mán. (Y+S)	Brunatrygging	0	Inngangur
	Svalir		
	Lóð		

Fastanúmer	Mhl.	Nh.	nr.íb.	Bygg.ár	Brunab.mat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál	Byggingarefni	B	M	Lýsing
203-0392	01	01	01	1958	214.500.000	114.750.000	29.850.000	144.600.000	818.7	Steypt	B4	7	Atvinnuhúsnæði
Samtals					214.500.000	114.750.000	29.850.000	144.600.000	818.7				

Skráning samkv. Þjóðskrá Íslands.

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

Eigendur	Kennitala	Tengsl	Símanúmer	Hlutfall
Ríkissjóður Íslands	540269-6459	Þinglýstur eigandi		100%

Frákvæmdasýslan - Ríkiseignir kynnir eignina Drápuhlíð 14-16, 105 Reykjavík, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja þar með talið tilheyrandi lóðar- og sameignarréttindum. Fastanúmer eignar er **F203-0392**.

Birt stærð eignar er 818.7 m² og skiptist hún í þrjár hæðir og kjallara auk þakrýmis. Lóðin er skráð 913.6 m².

Lýsing eignar : Um er að ræða eign sem staðsett er í rótróinni íbúðarbyggð skráð sem heilsugæsla og býður því uppá ýmsa möguleika varðandi notkun og skipulag. Húsið er steinað að utan og hefur fengið mjög gott viðhald en fram fóru nokkrar endurbætur á því árið 2011. Skipt var um þakefni og sett mjög vönduð læst zink klæðning ásamt þakrennum og þaksperrum. Múrviðgerðir voru framkvæmdar á veggjum og steining endurgerð á útveggjum ásamt því að allir gluggar voru endurnýjaðir. Lóðin var endurgerð árið 2018 þar sem nýjar regn- og jarðvatnslagnir með brunnnum voru lagðar ásamt því að hellur og malbik var endurnýjað. Sama ár var sett upp hjólaskýli og aðgengu fyrir hreyfihamlaða lagfært sem fólst m.a. í því að bílastæði fyrir hreyfihamlaða var endurgert. Þrír inngangar eru inn í eignina þ.e. tveir á 1. hæð, norðan vegin annars vegar og austan megin hins vegar og svo niður kjallaratröppur norðan megin. Lyfta gengur milli allra hæða.

Kjallari : Skráður 239,4 fm, þar af 176,4 fm sem var hluti heilsugæslustöðvar og að mestu með gluggum. Einnig er 40,1 m² geymsla, tækni og inntaksrými sem er að mestu gluggalaust auk 22 fm sem fara í stigahús. Gengið er niður stiga við aðalinngang hússins. Við tekur dúkagangur gangur þaðan sem innangengt er inni gluggalaust tölvuherbergi, inntaksrými og inn í aðalrými hússins. Sjáanleg ummerki er um raka neðarlega í veggjum og við brunn auk þess sem sem **kaupendur eru hvattir til að láta skoða betur og kynna sér vel ástandssýrslu frá Verkís unnin 4.10.2023**. Af stigahúsgangi er gengið inn langan gang en þaðan er innangengt inni fjölda herbergja sem eru stúkuð af með léttum veggjum en norðan og austan megin er meira um burðarveggi og gluggalaus rými m.a. á salerni.

1. hæð: Skráð 222,1 fm, þar af 11,6 fm sem fara í stigahús. Gengið er inn í andyri og þaðan inn í rúmgott móttöku- og biðstöðurými. Hægra megin er salerni með opnanlegum glugga. Innangengt er í öll önnur rými af löngum gangi, þ. á m. salernisaðstöðu, ræstirými og lyftu. Dúkur er á gólfum en flísar í anddyri.

2. hæð: Skráð 232,3, þar af 6,3 fm sem fara í stigahús. Þegar komið er á 2. hæð tekur við langur dúkagangur gangur en þaðan er innangengt inn í öll herbergi hæðarinnar þ. á m. tvö salerni sem eru fyrir innan ræstiherbergi. Herbergin eru að mestu aðskilin með léttum milliveggjum, sem býður uppá mikla möguleika varðandi skipulag.

3. hæð: Skráð 124,9 fm, þar af 5,8 fm sem fara í stigahús. Þegar komið er á 3. hæð tekur við langur dúkagangur þarand sem innangengt er inn í öll herbergi hæðarinnar þ. á m. salerni sem eru fyrir innan ræstiherbergi. Austan megin í húsinu er herbergi en þar innaf er tæknirými fyrir lyftuna. Innst austan megin er kaffi- og fundarherbergi með ágætis eldhúsaðstöðu þar innaf. Eldhús er með viðarinnréttingu en þar er ágætis skápapláss. Herbergin eru að mestu aðskilin með léttum veggjum sem býður uppá mikla möguleika varðandi skipulag. Lofthæð er skert á nokkrum stöðum m.a. þar sem þau hafa verið tekin niður fyrir þakrými og sumum stöðum er aukin lofthæð.

Skipulag svæðisins : Hlíðarbyggð er fastmótuð og heilsteypt íbúðarbyggð þar sem hús eru almennt áþekkt, m.a. varðar stærð og gerð. Kynning á hverfisskipulagi fyrir Hlíðarnar er á lokastigi og má ætla að það komi til með að fela í sér meiri sveigjanleika varðandi fjölgun íbúðar, viðbyggingar, svalagerð og mögulega aukning á hæðum í hverfinu.

Sjá nánar um ástand eignarinnar í ástandsskýrslu frá Verkís

Nánari upplýsingar er hægt að nálgast hjá FSRE með því að senda tölvupóst á eignasala@fsre.is

Seljandi þekkir ekki eignina umfram það sem fram kemur í opinberum gögnum og því sem hér að ofan er lýst. Því leggur seljandi ríka áherslu á að sérstakrar árvekni sé gætt við skoðun og úttekt á eigninni og veitir FSRE allan nauðsynlegan aðgang til þess.

Veðr	Veðhafi	Útg.dagur.	Næsti gjaldd.	Gd.á ári	Vextir	Gr.vísit.	Upphafleg fjárh.	Eftirst. án vísit.	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=aflýsist, S=samkomulag)						