

Borgarráð

Brekknáás 9, kaup

Óskað er eftir að borgarráð heimili skrifstofu eigna og atvinnuþróunar aðkomu að kaupum Hestamannafélagsins Fáks að Brekknaási 9 í Víðidal skv. hjálögðu kautilboði. Um er að ræða kaup á hluta húsnæðisins fyrir 19 m.kr. og mun verða gerður eignaskiptasamningur milli Fáks og Reykjavíkurborgar í kjölfar kaupa. Heildarkaupverð hússins er 42 m.kr. og mun Hestamannafélagið því greiða 23 m.kr. fyrir sinn hlut í húsinu.

Greinargerð: Á sínum tíma var húsnæðið Brekknaás 9 í Víðidal byggt sem dýraspítali Watsons. Dýraspítali var eiginlega aldrei rekinn í húsinu en þess í stað hefur þarna verið ýmiskonar starfsemi sem í sumum tilvikum hefur ekki samræmst skipulagsskilmálum að öllu leyti, en einnig hefur starfsemin oft farið illa saman við starfsemi Hestamannafélagsins Fáks og hestaþróttir.

Núverandi lögun lóðarinnar kringum húsið hamlar einnig breytingum á keppnisvelli Fáks.

Landsmót hestamanna verður haldið í Víðidal árið 2018 og er ákjósanlegt að Reykjavíkurborg hafi aðkomu og umráð yfir svæðinu.

Árið 2010 var samþykkt nýtt deiliskipulag fyrir svæðið og í kjölfar þess gerður 50 ára leigusamningur um lóðina án kvaða og með uppkaupsákvæðum. Núverandi eigandi hefur sótt um breytingu á deiliskipulagi og óskað eftir auknum byggingarheimildum. Var breytingum hafnað af hálfu Reykjavíkurborgar og niðurstaðan kærð til úrskurðarnefndar auðlindamála. Var málinu vísað frá, en það er mat undirritaðs að um lóðina sé nokkur skipulagsleg óvissa.

Hestamannafélagið Fákur hefur að undanfögnu verið í viðræðum við eiganda Brekknaás 9 um kaup á húsinu. Þær viðræður hafa leitt til þess að kominn er á samningur um kaup á húsinu fyrir 42,0 m.kr. Er samningurinn gerður með fyrirvara um samþykki stjórnar Fáks.

Þar sem Fákur hefur ekki bolmagn til að kaupa húsið er einnig fyrirvari í tilboðinu um að Reykjavíkurborg komi að þessu sem hlutaeigandi.

Gert er ráð fyrir að eignaraðild Reykjavíkurborgar verði tímabundin og skal endurskoða hana að fimm árum liðnum. Hestamannafélagið Fákur mun leigja húsið út til hestatengdrar þjónustu auk þess sem að allt umhverfi þess verður bætt frá því sem nú er. Ekki er gert ráð fyrir að hestamannafélagið greiði leigu af húsnæðinu fyrstu fimm árin. Félagið mun hins vegar standa straum af öllum viðhaldskostnaði og greiða öll opinber gjöld og tryggingar.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Verðmat Ásbyrgi ehf. fasteignasölu dags. 18.10.2017

Kaupþilboð dags. 11. desember 2017

Kauptilboð í fasteignina Brekknaás 9

1. Kaupandi og seljandi:

1.1. Kaupandi: Hestamannafélagið Fákur, kt. 520169-2969, Vatnsendavegi, Víðivöllum, Reykjavík.

1.2. Seljandi: Brekknaás ehf., kt. 551211-0450, Brekknaás 11, Reykjavík.

2. Hið selda

2.1. Kaupandi býðst með tilboði þessu, með fyrirvörum sem um getur í grein 6, til að kaupa fasteignina Brekknaás 9, fastanr. 205-3773, ásamt öllum gögnum og gæðum er eigninni fylgja og fylgja ber lögum samkvæmt.

2.2. Um er að ræða fasteign og lóð sem skráð er hjá Þjóðskrá Íslands með fastanr. 205-3773 og landnr. 112469, sbr. nánar eftirfarandi skráning hjá Þjóðskrá Íslands og fskj. 1:

Fastanúmer	Merking	Notkun	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat
205-3773	01 0101	Dýrahótel	1977	129,6 m ²	13.290.000 kr.

Land	Notkun	Stærð	Staðgreinir
112469	Viðskipta- og þjónustulóð	2167,0 m ²	0-1- 4764103

3. Kvaðir og veðbönd

3.1. Á eigninni hvíla eftirfarandi veðbönd, sbr. einnig veðbandayfirlit í fskj. 2:

Vr. / Veðhafi	Upphæð	Vísitala	Útgefið
Íslandsbanki hf.	20.000.000		16.01.2013

3.2. Kaupanda er kunnugt um að eignin er í útleigu. Seljandi ábyrgist að leigusambandi verði lokið og fasteignin rýmd fyrir 5. maí 2018.

3.3. Með samþykki sínu á kauptilboð þetta lýsir seljandi því yfir að engin frekari veðbönd eða aðrar kvaðir hvíli á eigninni.

4. Kaupverð og greiðsla

4.1. Kaupverð hins selda er: 42.000.000 kr. – fjórutíuogtværmílljónir króna

4.2. Greiða skal 15.000.000 kr. við undirritun kaupsamnings.

4.3. Kaupandi yfirtekur áhvílandi lán við Íslandsbanka hf., sbr. gr. 3.1. að eftirstöðvum ca. 23.000.000 kr. og greiðir afborganir og vexti frá kaupsamingsdegi.

- 4.4. Eftirstöðvar greiðast þann 5. maí 2018 eða við afhendingu eignarinnar ef hún á sér stað fyrr, ca. 4.000.000 kr. eða samtals 42.000.000 kr.

5. Afhending

- 5.1. Hið selda skal afhent í síðasta lagi þann 5. maí 2018. Seljandi skal reyna að flýta afhendingu sé þess kostur. Seljandi skal þó hafa rýmt lóðina og fjarlægt allt lauslegt sem honum tilheyrir fyrir 1. apríl 2018. Afsal skal gefið út samhliða afhendingu. Frá afhendingardegi hirðir kaupandi allan arð af hinu selda og greiðir jafnframt af hinu selda skatta og skyldur en seljandi til þess tíma.
- 5.2. Kaupandi skal, þrátt fyrir að eignin sé ekki að fullu afhent fyrr en þann 5. maí 2018, eftir undirritun kaupsamnings, fá aðgang að lóð til undirbúnings fyrir landsmót, heimild til að lagfæra húsnæði að utan en að öðru leyti aðgang að húsnæðinu eftir því sem tók eru á í samráði við seljanda og leigutaka, sbr. gr. 3.2.
- 5.3. Við útgáfu afsals fari fram uppgjör milli seljanda og kaupanda vegna fasteignagjalda og annarra opinberra gjalda. Kaupandi greiðir þó afborganir og vexti af yfirteknu láni frá kaupsamningsdegi, sbr. gr. 4.3.
- 5.4. Aðilar hafa kynnt sér fyrirbyggjandi gögn, er varða eignina, og þar á meðal veðbókavottorð og yfirlit um fasteignaskráningu frá Þjóðskrá Íslands.

6. Fyrirvarar

- 6.1. Kauptilboð þetta er bundið þeim fyrirvara af hálfu kaupanda að Reykjavíkurborg samþykki kaup kaupanda á hinu seldu fasteign og samkomulag liggi fyrir við Reykjavíkurborg um framtíðarnotkun hinnar seldu fasteignar.
- 6.2. Hafi kaupandi ekki fallið frá framangreindum fyrirvara innan 15 daga, frá því seljandi hefur sannanlega samþykkt kauptilboð þetta, fellur kauptilboð þetta niður.

7. Önnur ákvæði

- 7.1. Kaupandi greiðir fyrir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings og afsals.
- 7.2. Lög nr. 40/2002 um fasteignakaup gilda um kaup samkvæmt samningi þessum að því leyti sem ekki er á annan veg mælt fyrir um í samningnum.
- 7.3. Kaupandi staðfestir kauptilboð þetta með undirritun sinni í votta viðurvist.
- 7.4. Tilboð þetta gildir til kl. 18:00 mánudaginn 11. desember 2017.

Reykjavík, 11. desember 2017

Kaupandi

S. H. Sigisfúsi Magnússon lrt.

f.h. Hestamannafélagsins Fáks

Vottar að réttum undirskriftum, dagsetningu og yfirlýsingu um fjárræði:

undirskrift. 020257-5049

Nafn og kt.

Þeim aðilum sem samþykkja tilboð þetta er ljóst að með samþykki þess er kominn á bindandi samningur um efni tilboðsins.

Samþykkt af hálfu seljanda (seljandi skal setja upphafsstafi sína á allar síður tilboðsins og fylgiskjöl).

Seljandi

Andri P. Pásson 180271-4659

f.h. Brekknaáss 9 ehf.

Vottar að réttri undirskrift, dagsetningu og yfirlýsingu um fjárræði:

undirskrift. 020257-5049

Nafn og kt.

VERÐMAT Á FASTEIGNINNI BREKKNAÁS 9, REYKJAVÍK

Undirritaður, Ingileifur Einarsson löggiltur fasteignasali, framkvæmdi hinn 17.10.2017, verðmat á framangreindri eign skv. beiðni Sigurbjörns Magnússonar hrl., f.h. Hestamannafélagsins Fáks og byggir það á skoðun á eigninni.

Eigendur eignarinnar:

Brekknáás 9 ehf.

kt. 551211-0450

eignarhluti:

100%

Lýsing á hinni metnu eign:

Um er að ræða atvinnuhúsnæði, timburhús á einni hæð á steiptum grunni.

Eignin er skráð hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands dýrahótel, fnr. 205-3773 01 0101. Stærð eignarinnar skv. fasteignskrá er 129.6 fm. Byggingarár er 1977. Stærð leigulóðar er 2.167.0 fm.

Brunabótamat eignarinnar í dag er kr. 17.200.000.-

**Fasteignamat eignarinnar í dag er kr. 9.340.000.- og lóðar kr. 3.950.000.-
eða fasteignamat samt. kr. 13.290.000.-**

Skipulag hússins er þannig að það er á einni hæð og skiptist bíslag, gang sem gengur eftir miðju hússins, sjö herbergi, 2 baðherbergi, þvottaherbergi með sturtuklefa og í enda hússins er stórt herbergi sem er nýtt í dag sem eldhús og setustofa. Skipulag hússins miðað við núverandi nýtingu í herbergjaleigu er gott. Stór lóð er við húsið og gott bílastæði. Upphaflega var húsið byggt sem dýraspítali.

Ástand hússins að innan er nokkuð gott. Húsið var allt innréttað nýlega. Nær allir milliveggir eru nýir, parket sett á gólf og settar nýjar hurðir. Baðherbergi eru máluð. Í eldhúsin er aðeins lítil laus innrétting. Samkvæmt upplýsingum eiganda er allt lagnakerfi hússins í góðu ástandi. Ástand hússins að utan er þokkalegt. Klæðning er farin að láta á sjá og þar að endurnýja hana eitthvað og mála. Ástand á gluggum er þannig að endurnýja þar 3 glugga alveg, en hinir eru í góðu ástandi. Ástand á þaki virðist vera gott. Lóðin er frágengin að hluta með hellulögn, malarbornu bílastæði og gerði.

Lóðin sem húsið stendur á er 2.167 fm leigulóð, sem er til 50 ára frá árinu 2010. Í leigulóðarsamningi er lóðin skráð sem lóð fyrir atvinnuhúsnæði. Byggingarmagn á lóðinni í dag er um 0.06.

Staðsetning eignarinnar er góð í Víðidal rétt við Reiðhöllina og mitt í hesthúsahverfinu. Ekki er langt í þjónustu.

Í deiliskipulagi fyrir hesthúsasvæðið er eingöngu gert ráð fyrir starfsemi og mannvirkjum sem tengjast hestamennsku. Á lóðinni hefur verið samþykkt að breyta innra skipulagi hússins og bæta við aðstöðu fyrir verslun, hestaleigu, hestaferðir, hestakerruleigu og kaffihús/veitingahús. Ekki virðist hafa verið sótt um leyfi fyrir núverandi notkun hússins þ.e. útleigu á gistiaðstöðu. Þá hefur umsókn um viðbótarbyggingarheimildir verið hafnað af skipulagsyfirvöldum og má gera ráð fyrir að breyta þurfi deiliskipulagi til að fá breytta nýtingu á lóðinni. Skv. ofanrituðu virðist því ólíklegt að samþykkt yrði viðbótarbyggingarmagn á lóðinni.

Hagkvæmasta nýting eignarinnar er fyrir ýmiskonar þjónustu í kringum hestamennsku.

Sölumöguleikar eignarinnar í dag eru góðir.

Forsendur verðmatsins:

Verðmatið tekur mið af ástandi á fasteignamarkaði í dag, ástandi eignarinnar, staðsetningu, þeim greiðsluskilmálum sem voru á sambærilegum eignum á almennum markaði og gangverði sambærilegra eigna á sama markaðssvæði. Þá er forsenda að ekki fáiist breyting á nýtingu lóðarinnar eða viðbótarbyggingarmagn fáiist á hana. Verðmatið byggir á tölulegum upplýsingum frá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Matsmaður byggir niðurstöður sínar á reynslu sinni og þekkingu á fasteignamarkaði undanfarna áratugi og er þá miðað við sambærilegar eignir og réttindi og hér um ræðir.

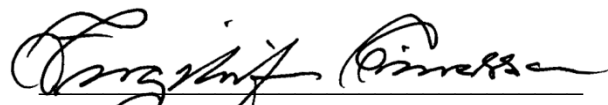
Framangreind matsgerð er unnin eftir bestu samvisku og þekkingu og lýsir matsmaður því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við þá aðila er matsgerðina varðar.

Niðurstaða:

Matsverð undirritaðs á hinni metnu eign ásamt tilheyrandi lóðarréttindum í dag eru **kr. 38.000.000.- skrifa: þrjátíu og átta milljónir króna---**

Reykjavík 18.10.2017

Virðingarfyllst,



Ingileifur Einarsson löggiltur fasteignasali