



Sala fasteignar félagsins

Forsagan

2007. Hrfí kaupir Ra ehf. fyrir 24.840.000 milljónir kr.

- Kaupin eru fjármögnuð með láni með veði í fasteigninni
- Lán er tekið fyrir endurbótum á húsnæðinu.

2013. Samið um fjárhagslega endurskipulagningu við Íslandsbanka.

- Lánin höfðu hækkað mikið í efnahagskreppunni 2008 – 2013
- Neikvæð eignastaða, staða áhvílandi lána hærri en þáverandi verðmat.



Bankinn felldi niður framkvæmdalánið gegn eingreiðslu félagsmanna.

2018. Fasteignin sett á sölu.

2021. Lánið borgað upp. *Fasteignin skuldlaus.*



2021. Tilboð berst í fasteignina. Kosið um sölu á aðalfundi Hrfí.

Tilboð í sölu á Síðumúla

Kamb ráðgjöf

- Lýsing á eign: Eignarhluti 02-01 í Síðumúla 15, Reykjavík.
- Kaupverð: 56.000.000
 - Greitt v. Kaupsamning: 45.000.000
 - Við afhendingu: 5.500.000
 - 45 dögum e. afhendingu: 5.500.000
- Afhending: Samkomulag.
- Hefðbundinn fyrirvari um greiðslumat.
- Forkaupsréttur eignarhluta Síðumúla 13 - 15.

Seljandi Ra ehf.	Kennitala 530202-3050	Símanúmer -	Hlutfall 100,0%
Kaupandi Kamb ráðgjöf	Kennitala 590617-1990	Símanúmer 8921997	Hlutfall 100,0%
Fastanúmer 222-8845	Númer íbúðar 02 01	Eignarhlutur í húsi 12,95%	Eignarhlutur í lóð %
Fasteignamat 50.150.000	Brunabótamat 43.700.000	Vátr.fél. seljanda VÍS	Vátr.fél. kaupanda
		Dags. söluyfirlits 6.5.2021	Yfirýsing húsfélags

GIMLI

Halla Unnur Helgadóttir, kt. 210964-5769
Viðskiptaforvingur
Lögfróðingur
Grennáavegi 13, 108 Reykjavík
Sími: 570 4800
gimli@gimli.is

Dags. kauptilboðs 6.5.2021	Dags. þinglýs.vottorð 6.5.2021	Útgáfud. afsals	Afýsingardagur	Afhendingardagur eignar Samkomulag
-------------------------------	-----------------------------------	-----------------	----------------	---------------------------------------

Lýsing eignar
Eignarhluti 02-01, í húsinu Síðumúli 15, 108 Reykjavík, ásamt öllu er teðum eignarhluta fylgir og fylgja þer að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Fastanúmer eignar: 222-8845

Kvaðir og önnur eignarbönd:
Eignaskiptayfirýsing sjá skjál/skjöl með þinglýsingarnúmeri.
Léðaleigusamningur sjá skjál með þinglýsingarnúmeri.
Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri.

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

Lokagreiðsla og útgáfa afsals skal fara fram hjá GIMLI.

Greiðslumat / lánsloforð vegna kaupna skulu berast skrifstofu GIMLI innan 14 daga frá samþykki tilboðs þessa, að öðrum kosti er seljenda heimilt að líta svo á að samþykki hans við tilboðinu sé úr gildi fallið. Fái tilboðsgjafi ekki fjármögnun getur hann fallið frá tilboði þessu og er GIMLI heimilt að leita eftir ástæðu þess að ekki fékkst fjármögnun. Kaupsamning skal halda svo ljótt sem verða má þegar allir fyrirvarar eru leystir og öll skjöl er varða sölu fasteignarinnar, þ.m.t. lána- og veðlúningsskjöl liggja fyrir á skrifstofu GIMLI. Peningagreiðsla úr lánunum getur tekið allt að 15 virkum dögum að berast til seljanda frá þinglýsingardegi. Seljendum og kaupendum er óheimilt að breyta kauptilboði einhliða. Allar breytingar á áður gerðu tilboði skulu vera skriflegar.

Tilboðsgjafa er ljóst að gagnkvæmur forkaupsréttur er á milli eignahluta eignarinnar Síðumúla 13 og 15 og geta eigendur þeirra eignahluta gengið inn í tilboð þetta og keypt eignina á þeim kjörum eins og tilboð þetta hljóðar.

Tilboð þetta er gert í nafni Kamb ráðgjafar, endanlegur kaupandi eignarinnar verður nýtt félag sem stofnað verður og verður í eigu sömu aðila og Kamb ráðgjöf.

Kaupverð í tölustöfum 56.000.000 kr.	Helidarverð í bókstöfum Fimmtíuogsexmilljónir kr.	
Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A 56.000.000	Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B 0	Veðbréf sbr. sundurliðun C 0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

1. Greitt með peningum við kaupsamning	kr. 5.800.000
2. Greitt með nýju láni við kaupsamning gegn skilyrtu veðleyfi	kr. 39.200.000
3. Greitt með peningum við afhendingu	kr. 5.500.000
4. Greitt með peningum 45 dögum eftir afhendingu við útgáfu afsals.	kr. 5.500.000

Greiðslustaður útborgunar

Vaxir skv. A-íð reiknast ekki, þó reiknast dráttarvaxir ef ekki er greitt á gjalddaga.

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

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.
Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

Fyrirvari kaupanda:

Seljandi skal skila inn yfirýsingu húsfélags innan 10 daga frá samþykki tilboðs þessa. Kaupandi gerir fyrirvara um að í yfirýsingu húsfélags komi ekkert það fram sem breyta kann forsendum fyrir kaupum þessum. Sé svo getur kaupandi rift tilboði þessu með einhliða skriflegri yfirýsingu innan 3ja daga frá því að yfirýsingin barst honum í hendur. Geri hann það ekki telst hann una efnis yfirýsingarinnar.

Áætlaður kostnaður kaupanda:	Fjöldi	Eining	Verð
Kamb ráðgjöf - stimpilgjald 1,6% af fasteignamati 100,0% eignarhlut.			802.400 kr.
Þinglýsingargjald af skjölum	1	2.500 kr.	2.500 kr.
Þjónustu- og umsýslugjald til fasteignasöluunnar með vsk	1	79.900 kr.	79.900 kr.
Samtals			884.800 kr.

H. Kamb

Stjórn aflaði annars
verðmats en samkvæmt
því er tilboðsverðið
gott.

Stjórn kannaði
möguleikann á því að
selja félagið RA ehf.
Niðurstaðan er að það er
skattalega óhagstætt.

VERÐMAT Síðumúli 15,108 Reykjavík

Undirritaður hefur skoðað og metið til markaðsverðs framangreinda eign að beiðni þinglýsts eiganda, Ra ehf., kt. 530202-3050.
Lýsing á hinni metnu eign
Um er að ræða opið og hjart skrifstofuhúsnæði í snyrtilegu húsi. Eignin er skráð 207,4 fm. Eignin er með fastanr. 222-8845, merkt 01-0201.

Komið er inn í rúmgóða og hjarta móttöku. Eignin skiptist í stórt fundarherbergi, þrjár lokaðar skrifstofur og stórt opið rými með plássi fyrir fjölda vinnustöðva, kaffiástaða með fállegri hvítri innréttingu. Tvær snyrtingar eru í húsnæðinu með litilli innréttingu með vaski og upphengdu salerni. Húsnæðinu er að hluta til skipt upp með glerveggjum og skilrúmum. Flísar eru á gólfi. Snyrtilegt skrifstofuhúsnæði sem auðvelt er að aðlaga eftir þörfum.

Byggingarár:	1977
Byggingarefni:	Steypt
Fastanúmer:	222-8845
Flatamál eignar:	207,4 fm
Húsmat:	40.000.000.-
Lóðamat:	10.150.000.-
Fasteignamat alls:	50.150.000.-
Brunabótamat:	43.700.000.-

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:

Áætlað söliverð miðað við ástand eignarinnar og markaðinn eins og hann er í dag: **Kr. 54.900.000,-**

Skrifað: fimmtíuogfjórarmilljóni rogníuhundruð þúsund 00/100

Framangreindar stærðar- og matstölur eru samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins, dags. 24.05.2021.

Reykjavík, 25.05.2021.

Gylfi Jens Gylfason
LÖSFA-5599

Gylfi Jens Gylfason
Löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali
Lögmaður
gylfi@remax.is

Tillaga stjórnar.

Stjórn leggur til að félagsfundur Hrfí, sem fer með æðsta vald félagsins staðfesti samþykki stjórnar á kauptilboði í fasteign félagsins, enda felur sala fasteignarinnar í sér meiri háttar fjárskuldbindingu sem bera skal undir félagsfund.

Tillagan er svohljóðandi:

Félagsfundur Hrfí samþykkir sölu fasteignarinnar að Síðumúla 15, 108 Reykjavík, gert af Kamb ráðgjöf, þann 6. maí 2021, um kaup á eigninni fyrir 56. milljónir króna á þeim kjörum sem í tilboðinu greinir og samþykkt var af hálfu félagsins 10. maí, 2020