

Kvisthagi 15, 107 Reykjavík

Pórarinn M. Friðgeirsson, Löggiltur fasteignasali



**Pórarinn M.
Friðgeirsson**

Löggiltur fasteignasali

Sími 899-1882

thorarinn@eignamidlun.is

Birt stærð

121.3 m²

Lóðarréttindi

Leigulóð

Brunabótamat

59.660.000 kr.

Fasteignamat

92.800.000 kr.

Byggingarár

1957

Verð: **99.000.000 kr.**

Fasteign

Sveitarfélag

Ásett verð

Byggingargerð

Herbergi

Stofur

Svefnherbergi

Baðherbergi

Bílskúr

Lyfta

Heildarfermetrar

Kvisthagi 15

107 Reykjavík

99.000.000

Hæð

4

2

2

1

1

Nei

121,3 m²

Grensásvegi 11 • 108 Reykjavík • Sími 588 9090
Kennit.: 600989-1119 • eignamidlun@eignamidlun.is
eignamidlun.is
Kjartan Hallgeirsson, löggtur fasteignasali
Guðlaugur I. Guðlaugsson, löggtur fasteignasali

Afhending	Við kaupsamning	Álögð fasteignagjöld	271.384	Ástand vatnslagna	EKKI vitað annað en séu í lagi
Skoðunarmaður	Þórarinn M. Friðgeirsson	Álögð vatns- og fráveitugjöld	113.200	Ástand raflagna	yfirfarnar og endurnýjaðar að hluta
Skoðunardagur		Húsfélagsgjald á mánuði		Ástand fráfrennslisagna	Yfirfarið skólp og dren
Sölutegund	Einkasala	Þar af framkvæmdagjald	0	Ástand glugga / glers	Upprunalegt
Áhvilandi alls og í %	0 (0%)	Brunatrygging	0	Ástand þaks	Endurnýjað ca 2022
Yfirtekin lán (Y+S)	0	Svalir	Já	Upphitun	Sameiginlegur hiti ofnar
Áætlun afb.á mán. (Y+S)	0	Lóð	Frágengin lóð	Inngangur	Sameiginlegur

Fastanúmer	Mhl.	Nh.	nr.íb.	Bygg.ár	Brunab.mat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál	Byggingarefni	B	M	Lýsing
202-7812	01	02	01	1957	52.100.000	79.500.000	13.300.000	92.800.000	97.4	Steypt	B4	7	Hæð
202-7812	02	01	01	1952	7.560.000	0	0	0	23.9	Holsteinn	B4	7	Bílskúr
Samtals					59.660.000	79.500.000	13.300.000	92.800.000	121.3				

Skráning samkv. Þjóðskrá Íslands.

Lóðarréttindi/Kvaðir: **Leigulóð** / Lóðarleiga á ári;

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

Eigendur	Kennitala	Tengsl	Símanúmer	Hlutfall
Guðný Aðalbjörg Kristjánsdóttir	040549-4989	Þinglýstur eigandi		100%

Kvisthagi 15, 121.3 fm 4 herb. íbúð á 2 hæð með bílskúr. Tvö svefnherbergi, tvær samliggjandi stofur, hægt að hafa svefnherbergin þrjú. Endurnýjað baðherbergi og endurnýjuð innrétting í eldhúsi fyrir þó nokkrum árum. Endurnýjað þak og skólp og dren að sögn. Mjög gott útsýni m.a næst smá sjávarsýn. Íbúðin þarfnast endurbóta að nokkru leiti og kominn tími á málun húss að utan.

Eignin er skráð sem hér segir hjá Þjóðskrá: Fastanr. 202-7812, nánar tiltekið eign merkt 02-01. Íbúðin er skráð 90,5 fm og sérgæmsla í sameign merkt 00-02 er skráð 6,9 fm. Eigninni fylgir bílskúr merktur 02-01-01 stærð bílskúrs er 23,9 fm , birt heildarstærð 121.3 fm. Svalir eru til suðurs út frá svefnherbergi.

Eignin skiptist í:Hol, 2 svefnherbergi, 2 stofur, eldhús og baðherbergi.

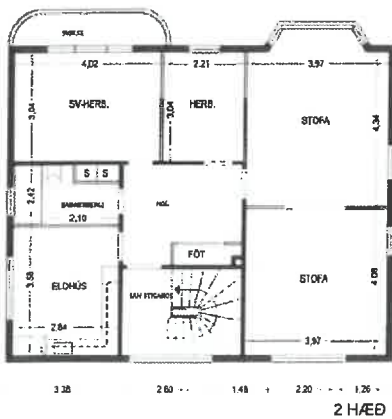
Smelltu hér til að sækja söluyfirlit.

Nánari lýsing eignarinnar:
INNGANGUR: Sameiginlegur inngangur með tveimur íbúðum.
HOL: Hol með dúk og skápum.
ELDHÚS: Eldhús með endurnýjaðri (fyrir nokkrum árum) Ikea innréttingu og borðkrók.
BAÐHERBERGI: Baðherbergið er endurnýjað, flísalagt, vegghengt salerni, innrétting og "walk in" sturta með glerskilrúmi. Gluggi er á baðherbergi.
SVEFNHERBERGI I: Rúmgott dúklagt herbergi með skápum, gengið út á svalir í suður með ágætu útsýni.
SVEFNHERBERGI II: Herbergi með dúk.
STOFA I: Rúmgóð dúklögð sofa með útbýggðum glugga til suðurs með góðu útsýni.
STOFA II: Rúmgóð sofa með dúk, rennihurð milli stofanna.
SÉRGEYMSLA OG SAMEIGN: Sérgæmsla í kjallara ásamt sameiginlegu þvottahúsi þar sem hver er með sína vél. Innaf er kyndiklefi.
BÍLSKÚR: staðsettur við hlið hússins , tveir bílskúrar saman , opið að hluta á milli. Bílskúrin þarfnast talsverðra lagfæringa.
Húsið þarfnast málunar að utan. **FRÁBÆR STAÐSETNING Í GRÓNU HVERFI.**
Nánari upplýsingar veitir Þórarinn M. Friðgeirsson Löggtur fasteignasali, í síma 899-1882, tölvupóstur thorarinn@eignamidlun.is eða skrifstofa Eignamiðlunar í síma 588-9090

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

Kvisthagi 15, 107 Reykjavík

Þórarinn M. Friðgeirsson, Löggiltur fasteignasali



FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2027812

Kvisthagi 15, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Guðný Aðalbjörg Kristjánsdóttir	040549-4989	Skiptayfirlýsing	100%	Þ

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2026
92.800.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2027
92.450.000 kr.

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐ Á HÆÐ

Notkunareininganúmer
N2027812

Staðfang
Kvisthagi 15

Húsmat
79.500.000 kr.

Lóðarmat
13.300.000 kr.

Brunabótamat
59.660.000 kr.

Endurstofnsverð
63.693.000 kr.

Notkun
Íbúð á hæð

Flatarmál
121,3 m²

Tryggingafélag
VÍS

Byggingarefni
Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Guðný Aðalbjörg Kristjánsdóttir	040549-4989	100%	18.03.2012	12.11.2013

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010201	Íbúð	1957	97,4 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	92.800.000 kr.	52.100.000 kr.
020101	Bílskúr	1952	23,9 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	7.560.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald

01 0 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
01 X	sameign allra		15,3	0	0	0	0	

01 2 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
01 0002	Geymsla		6,9	0	6,9	0	0	
01 0201	Íbúð á hæð		90,5	0	90,5	0	0	

02 2 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
02 0101	Bílskúr		23,9	0	23,9	0	0	

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L106413

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Íbúðarhúsalóð	899,0 m ²	45.080.000 kr.

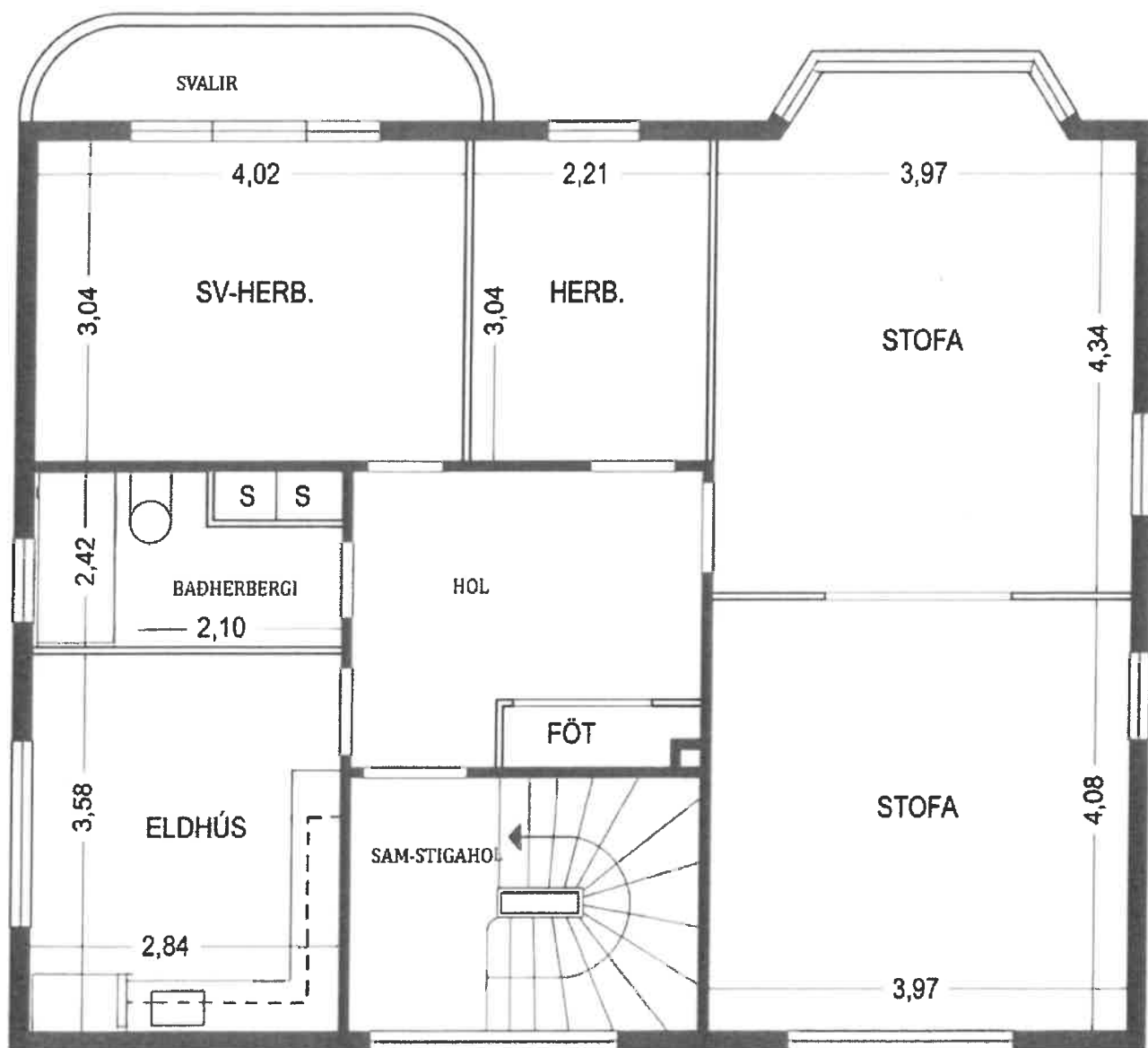
Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall
Reykjavíkurborg	530269-7609	100 %

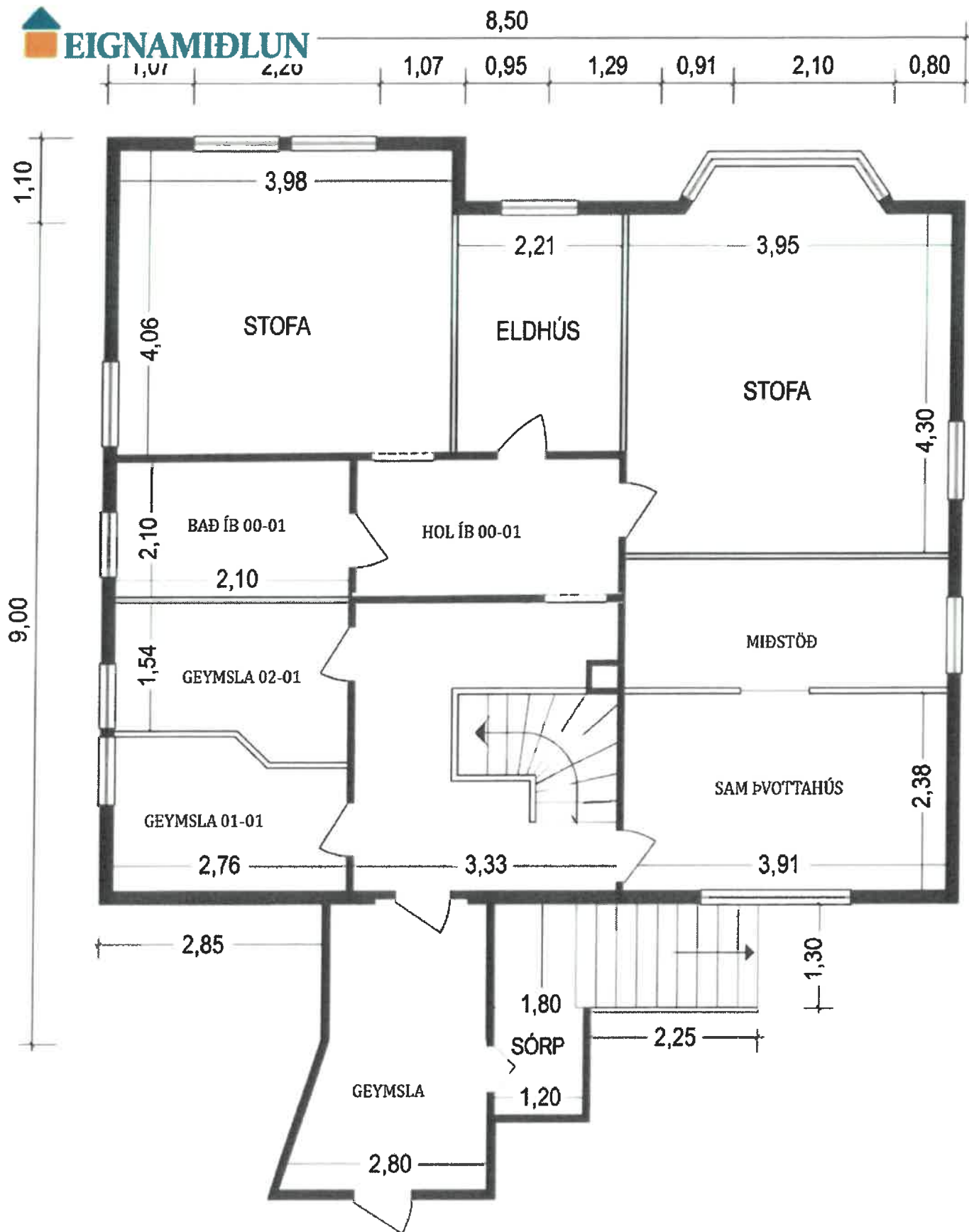
Skýringar

Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Matsstig: Forsenda mats
Vísitala brunabótamats: 1032,3

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.



2 HÆÐ



Leiðbeiningar eftir opið hús eða skoðun

Um leið og ég þakka komuna í opið hús eða skoðun eignarinnar þá vil ég benda áhugasömum á næstu skref ef áhugi er að gera tilboð í eignina.

Best er að senda tölvupóst á thorarinn@eignamidlun.is með upplýsingum sem koma fram hér að neðan og ég stilli upp tilboði og sendi til baka til skoðunar og eftir atvikum undirritunar sem hægt er að framkvæma með rafrænni undirritun og eða prenta skjölin út, skrifa undir og senda til baka.

Upplýsingar sem skulu fylgja eru eftirfarandi:

1. Fullt nafn og kennitölur tilboðsgjafa
 2. Netföng og símanúmer tilboðsgjafa
 3. Upphæð kautilboðs
 4. Hvar á að brunatryggja eignina
 5. Áætlað greiðslufyrirkomulag þ.e hversu hátt hlutfall er hugmyndin að taka að láni ef eitthvað og þá hver er útborgunin ? Algengt er að meginþorri kaupverðs sé greitt með nýjum lánum og útborgun við undirritun kaupsamnings og svo greiðslur við afhendingu og lokagreiðsla við afsal.
 6. Hvenær óskað er eftir að fá eignina afhenta, (algengt ca 2-3 mánuðir frá samþykki)
 7. Hve lengi kautilboðið á að gilda, (venjulega sólarhringur frá undirritun.)
 8. Fyrirvarar sem tilboðsgjafar vilja hafa í tilboðinu. Algengir fyrirvarar eru um fjármögnun kaupanna, yfirlýsingu húsfélags liggi hún ekki frammi við tilboðsgerðina og sölu á eign tilboðsgjafa ef um slíkt er að ræða, í því tilfalli er tilboðsgjöfum bent á að best væri að eign tilboðsgjafa væri sett í sölumeðferð annað hvort hjá Eignamiðlun til að tryggja samræmi í greiðslum.
- Ef settur er fyrirvari um ástandsskoðun sem oft er gert þá ber tilboðsgjafa að láta skoða eignina innan frests sem nefndur er í kautilboði sem venjulega er 5 dagar frá samþykki tilboðs.

Pórarinn M. löggiltur fasteignasali

Sími 899-1882

thorarinn@eignamidlun.is

