



Baldur Jezorski
Löggiltur fasteignasali
Sundagarðar 2, 104 Reykjavík
baldur@450.is - 776 0615

Núpabakki 25, 109 Reykjavík

Baldur Jezorski, löggiltur fasteignasali



Baldur Jezorski
löggiltur fasteignasali
Sími 776-0615
baldur@450.is

Birt stærð

245.7 m²

Lóðarréttindi

Leigulóð

Brunabótamat

80.800.000 kr.

Fasteignamat

77.950.000 kr.

Byggingarár

1973

Verð: **114.500.000 kr.**

Fasteign	Núpabakki 25
Sveitarfélag	109 Reykjavík
Ásett verð	114.500.000
Byggingargerð	Fjölbýlishús
Herbergi	7
Stofur	2
Svefnherbergi	4
Baðherbergi	1
Gestasnyrting	1
Bílskúr	1
Lyfta	Nei
Heildarfermetrar	245,7 m ²



450

FASTEIGNASALA

Baldur Jezorski
Löggiltur fasteignasali
Sundagarðar 2, 104 Reykjavík
baldur@450.is - 776 0615

Afhending		Álögð fasteignagjöld	255.800	Ástand vatnslagna	sjá kynningarbækling
Skoðunarmaður	Baldur Jezorski	Álögð vatns- og fráveitugjöld	184.935	Ástand raflagna	sjá kynningarbækling
Skoðunardagur	27.10.2021	Húsfélagsgjald á mánuði		Ástand frárennislagna	sjá kynningarbækling
Sölutegund	Almenn sala	Þar af framkvæmdagjald	0	Ástand glugga / glers	sjá kynningarbækling
Áhvílandi alls og í %	0 (0%)	Brunatrygging	70.658	Ástand þaks	sjá kynningarbækling
Yfirtekin lán (Y+S)	0	Svalir	Suður	Upphitun	Gólfhiti
Áætluð afb.á mán. (Y+S)	0	Lóð	Sér	Inngangur	Sérinngangur

Fastanúmer	Mhl.	Nh.	nr.íb.	Bygg.ár	Brunab.mat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál	Byggingarefni	B	M	Lýsing
204-7039	07	01	01	1973	80.800.000	68.430.000	9.520.000	77.950.000	245.7	Steypt	7	7	Fjölbýlishús
Samtals					80.800.000	68.430.000	9.520.000	77.950.000	245.7				

Skráning samkv. Þjóðskrá Íslands.

Lóðarréttindi/Kvaðir: **Leigulóð** / Lóðarleiga á ári:
Byggingarstig samkv. Þjóðskrá Íslands: **7 - Fullgerð bygging**. Matsstig samkv. Þjóðskrá Íslands: **7**

Eigendur	Kennitala	Tengsl	Símanúmer	Hlutfall
+SIGURÞÓR ARNARSSON	170871-5299	Þinglýstur eigandi		50%
Berglind Ýr Aradóttir	110384-2629	Þinglýstur eigandi	780-1206	50%

Vel skipulagt, glæsilegt og mikið endurnýjað 245,7 fermetra endaraðhús á pöllum með 4-5 svefnherbergjum, innbyggðum bílskúr og útgengi í garð frá vestursvölum, út frá borðstofu og stofu.
Eignin er skráð samkvæmt Þjóðskrá 245,7 fermetrar þar af er bílskúr 20,0 fermetrar.

Um er að ræða vel skipulagt fjölskylduhús, teiknað af arkitektinum Albína Thordarson. Búið er að færa eldhús upp í alrými við stofu og borðstofu og bæta við glugga á vesturgaflinn í eldhúsi.
Eldhús, gestabað og baðherbergi er endurnýjað. Gólfhiti í flestum rýmum og innfelld lýsing í stofu og eldhúsi. Gólfefni eru flísar og parket.

- Forstofa:** góð forstofa með skáp og fatahengi. Innangengt er í þvottahús úr forstofu.
Þvottahús: innréttingar og flísar á gólfi. Auka útgangur er úr þvottahúsi.
Gestasalerni: flísar og gólfi og veggjum, hvít innrétting við vask með efri og neðri skápum og upphengt salerni.
Barnaherbergi: rúmgott barnaherbergi með parket á gólfi.
Bílskúr: Innangengt úr húsi, upb. 20 fermetrar. Gott geymsluloft er í bílskúr.

Gengið er upp í alrými stofu, borðstofu og eldhúss. Ófrágengið handrið milli hæða sem og lokafrágangur á stigum.
Eldhús: Hvít sprautuð eldhúsinnrétting með stein á borði. Tvöfaldur ofn í vinnuhæð, innbyggður ísskápur og tengi fyrir uppþvottavél. Stór eyja með stein á borði. Svart spanhelluborð með víftu í miðjunni. Steinn í gluggasillum í stofu.
Parket á gólfi.
Stofa: opin, rúmgóð og björt með útgengi á svalir og niður í garð. Parket á gólfi.
Sólstofa: Frá stofu er stigi upp í rúmgóða sólstofu með nýlegum gluggum að hluta. Einstakt útsýni. Ómálað gólf. Plexygler í hluta af gluggum. Mjög skemmtilegt rými sem er hægt að nýta á ýmsan máta.
Búið er að eiga við myndirnar af sólskálanum til að sýna möguleika þess: húsgögn, gólfefni, málning og frágangur á lofti.

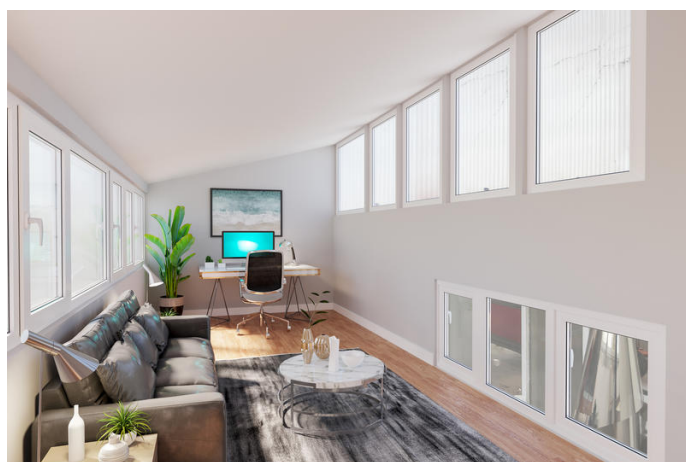
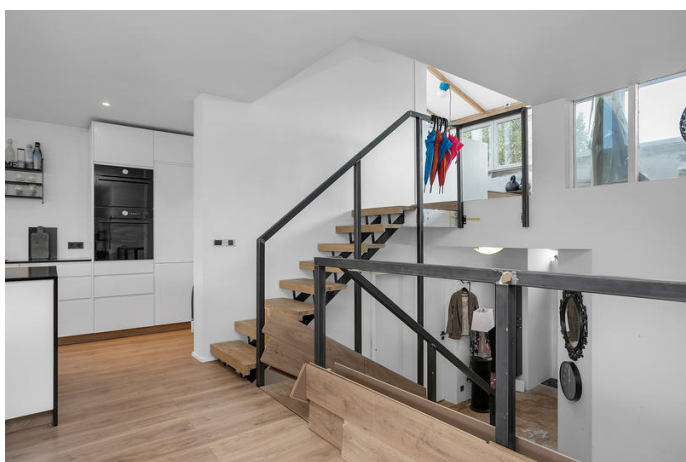
frá forstofu gangi er gengið niður á neðri hæð. Parket er á gólfi svefnherbergja og gangi.
Baðherbergi: rúmgott baðherbergi, flísalagt í hólf og gólf. Baðkar og rúmgóð flísalögð sturta með glerskilrími. Handklæðaofn (ótengdur) og upphengt salerni.
Grá innrétting með hvítu vaskaborði með glerskáp fyrir ofan.
Hjónaherbergi: úr hjónaherbergi er útgengi út á hellulagða verönd. Inn af hjónaherbergi er fataherbergi með útgengi út á hellulagða verönd, hægt að nýta fataherbergið sem barnaherbergi.
Barnaherbergi: Rúmgott barnaherbergi án skápa.

Frá jarðhæð er gengið niður í kjallara með parket á gólfi.
Rúmgott sjónvarpshol sem er td. hægt að nýta sem líkamsrækt.
Svefnherbergi: Parket á gólfi
Inn af sjónvarpsholi er rými án hurðar með hitagrind og lögnum.

Ofnakerfi var fjarlægt og gólfhiti settur í húsið. Framkvæmt af meistaralagnir ehf.
Garður er í vestur, lokaður af með timburgiröngu. Að framaverðu er steypd verönd með hitalögnum og hellulagt bílaplan fyrir framan bílskúr. Fallegt opið

Núpabakki 25, 109 Reykjavík

Baldur Jezorski, löggiltur fasteignasali



Yfirlýsing seljanda um ástand fasteignar



Yfirlýsing seljanda um ástand fasteignar

Í samræmi við lög um fasteignakaup nr. 40/2002 skal seljandi að gefa þær upplýsingar um ástand eignarinnar sem geta haft áhrif á sölu hennar.

Upplýsingar um eignina

☐ Einbýli	☐ Tvíbýli	☐ Þríbýli	☐ Sérhæð	☒ Raðhús
☐ Parhús	☐ Kjallari	☐ Ris	☐ Fjölbýli	☐ Sumarhús

Fastanúmer eignar _____ Heimilisfang _____ Núpabakki 25 _____
 Póstnúmer _____ Sveitarfélag _____ Reykjavík _____
 Hversu lengi hefur núverandi eigandi búið í eigninni ? Keypt 2018 - endurbætur í 1-2 ár, búið í húsinu síðan.
 Hefur eignin verið í útleigu og þá hversu lengi ? nei

Upplýsingar um seljanda

- Nafn _____ Kt _____
 netfang _____ Hs _____ Gsm _____
- Nafn _____ Kt _____
 netfang _____ Hs _____ Gsm _____
- Nafn _____ Kt _____
 netfang _____ Hs _____ Gsm _____

		Já	Nei	Skýringar
1	Hefur þú vitneskju um galla í baðherbergi eða þvottahúsi, s.s. sprungur í flísum, leka, fúa eða sveppagróður (myglu)? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar. Hefur verið reynt að koma í veg fyrir gallan?		x	
2	Hefur þú vitneskju um sveppagróður (myglu), rakaskemmdir eða sníkjudýr (t.d. silfurskottur) af einhverju tagi í eigninni? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvar og hvenær þess varð fyrst vart. Hefur verið reynt að koma í veg fyrir rakamyndun eða eittra fyrir sníkjudýrum ?		x	
3	Hafa farið fram viðgerðir eða endurnýjun á baðherbergi síðastliðin 5 ár ? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvað var gert og hvenær viðgerðum var lokið. Voru viðgerðirnar eða framkvæmdirnar unnar af fagaðila ?	x		Bæði baðherbergi endurnýjuð og allar lagnir. Annað baðherbergið var stækkað.
4	Hefur þú vitneskju um að upp hafi komið vandamál vegna raflagna eða annarra lagna í eigninni ? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvers eðlis vandamálið var og hvenær þess var vart. Eru eirlagnir í eigninni? Ef svo þarf að greina frá því, þar sem þær eru undanskildar í skilmálum tryggingafélaga.		x	

Upphafsstafir seljanda _____

		Já	Nei	Skýringar
5	Hefur verið skipt um lagnir í eigninni? Ef já, tilgreinið nánar um hvað var skipt og hvenær.	x		Neysluvatnslagnir að mestu nýjar. Nýjar gólfhitalagnir í húsi. (Meistaralagnir settu gólfhita).
6	Hefur þú vitneskju um að frárennslislagnir hafi stíflast? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvar og hvenær stíflunnar varð fyrst vart. Hefur verið reynt að losa stífluna?		x	
7	Hefur verið skipt um frárennslislagnir (klóak /dren)? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvenær. Ef nei, hafa lagnirnar verið myndaðar og þá hvenær?			Klóak undir húsi fódrað og platan steipt upp á nýtt.
8	Hefur þú vitneskju um vandamál sem tengjast arni, skorsteini eða þess háttar, t.d. trekkur, leki eða þvíumlíkt? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar. Hefur verið reynt að laga það?		x	
9	Hefurðu vitneskju um sig og/eða halla í gólfum, sprungu í veggjum, galla á múrverki eða þess háttar? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvar og hvenær þess varð fyrst vart. Hefur verið reynt að laga það?		x	
10	Hefur þú vitneskju um raka eða leka í eigninni? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvar og hvenær hans varð fyrst vart. Hefur verið reynt að koma í veg fyrir rakamyndun eða leka?		x	Óveður skall á þegar var verið að skipta um glugga í sólskalanum og lak inn á gólfið, sjá má ummerki um það en ekki er vitað til leka eftir það.
11	Hefur þú vitneskju um hvort klæðning, þak, gluggar eða annað í eigninni sé óþétt? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvar og hvenær þess varð fyrst vart. Hefur verið reynt að þétta viðkomandi stað?		x	
12	Hefur verið skipt um þak og/eða þakrennur eignarinnar, að hluta til eða í heild? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar um hvað var skipt og hvenær.		x	
13	Hefur verið skipt um gler, opnanleg fög og/eða glugga? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar um hvað var skipt og hvenær.	x		Skipt um gluggar í sólstofu 2020. Glugga bætt við á hlið hússins (eldhús).
14	Hefur þú vitneskju um hvort einhverjar bygginga- eða viðgerðarframkvæmdir við eignina hafa verið unnar af ófaglærðum aðila? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvað og hvenær?		x	
15	Hefur þú vitneskju um hvort viðgerðir eða framkvæmdir við pípulagnir eða rafkerfi hafi verið unnar af ófaglærðum aðila? Ef já, vinsamlega tilgreinið hvað og hvenær.		x	
16	Hefur verið unnin ástandsskýrsla vegna eignarinnar á síðastliðnum fimm árum?		x	

Upphafsstafir seljanda _____

		Já	Nei	Skýringar
17	Hefur þú vitneskju um hvort skipulagsmál, samþykktir eða önnur mál komi til með að hafa áhrif á nýtingu eða umhverfi eignarinnar? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar.		x	
18	Hefur þú vitneskju um úttektir / afnotarétt / kvaðir / kröfur sem get hafr áhrif á eignina og nýtingarmöguleika hennar? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar.		x	
19	Í þeim tilfellum sem eignin selst með útleigumöguleikum veistu um hvort einhver vanhöld séu á því? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar.		x	
20	Veistu hvort einhverjir eigendur eða húsfélagið eigi í málaferlum af einhverju tagi sem varðar eignina? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar.		x	Ekkert starfandi húsfélag og ekki vitað um nein málaferla.
21	Veistu hvort samþykkt eða tillaga að samþykkt sé um eignina sem gæti haft áhrif á verðandi eigendur (t.d. Viðhald eða annað sem gæti aukið kostnað vegna eignarinnar)? Ef já, vinsamlega tilgreinið nánar.		x	

Annað sem seljandi vill koma á framfæri

Miklar framkvæmdir 2018-2020. Svo gott sem allar lagnir nýjar. Gólfhiti var settur í húsið og ofnakerfi fjarlægð.

Upplýsingar í yfirlýsingu þessari eru gefnar eftir bestu vitund og samvisku. Mér er ljóst að rangar, misvísandi og ófullnægjandi upplýsingar sem fram koma í yfirlýsingu þessari geta leitt til skaðabótaábyrgðar af minni hálfu samkvæmt lögum um fasteignakaup nr 40/2002. Ég hvet mögulega kaupendur til að kynna sér ástand eignarinnar vel og vandlega í samræmi við áðurnefnd lög um fasteignakaup.

Staður _____ Dagsetning _____

Seljandi 1 (undirskrift) _____

Seljandi 2 (undirskrift) _____

Seljandi 3 (undirskrift) _____



Í lögum um fasteignakaup er kveðið á um ríka skoðunarskyldu kaupenda á fasteignum. 450 fasteignasala bendir kaupendum fasteigna á að kynna sér vel ástand fasteigna við skoðun og fyrir tilboðsgerð og ef þurfa þykir að leita til sérfræðinga um nánari ástandsskoðun. 450 Fasteignasala hvetur alla sem skoða fasteignir að kynna sér eftirfarandi þætti við skoðun fasteigna:

Rafmagn: Búast má við 40-50 ára líftíma rafmagns. Athuga tengla, rafmagnstöflu og ástand.

Ofnar og ofnalagnir: Búast má við 35-45 ára líftíma. Virka allir ofnar? Tími sem það tekur þá að hitna? Hefur lekið frá ofnum?

Neysluvatnslagnir: Rennsli á heita og kalta vatninu. Tími sem það tekur þá að hitna. Athuga hvort litur vatnsins sé eðlilegur. Óstöðugt vatnsrennsli segir marga ástand vatnslagna hússins.

Skólp: Búast má við 50-60 ára líftíma. Gott að spyrja um ástand og hvort það hafi verið endurnýjað eða fóðrað.

Dren: Spyrja hvort það hafi verið drenað.

Gólfefni: Gefa ástandi gólfefna athygli hvort um er að ræða parket, flísar, kork eða önnur gólfefni.

Þak: Skoða sperrur, járn, athuga raka eða lykt.

Gott að fá upplýsingar um eftirfarandi:

- Fyrirhugaðar eða yfirstandandi framkvæmdir
- Fá húsfélagsyfirlýsingu. Athuga hvað mikið er til í framkvæmdarsjóð
- Fá afrit af fundargerðum í húsfélögum
- Raki, leki, mygla
- Er eignin samþykkt?

Gluggar: Skoða timburumbúnað, gler, opnanleg fög, stormjárn, móða á milli glerja, tvöfalt, einfalt eða mixað gler?

Hurðar: Eru allar hurðir í lagi?

Skápar: Hvernig eru innvols og eru skemmdir að innavörðu.

Eldhústæki: Skoða vel tæki sem fylgja með í eldhúsi og spyrja um aldur þeirra



Baldur Jezorski
Fasteigna og fyrirtækjasali

776 0615 - baldur@450.is

Kristberg Snjólfsson
Sölustjóri

892 1931 - ks@450.is

