



Borgarráð

Háaleitisbraut 49 - sala á íbúð

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi tilboð frá Heiðari Lind Hanssyni, kt.230686-3144 og Birtu Lif Kristinsdóttur, kt. 1002843089, í Háaleitisbraut 49 íbúð merkt 01 0001 með fasteignanr. F2015051, að fjárhæð kr. 37.500.000.

Greinargerð:

Borgarráð samþykkti á fundi sínum 16. maí 2019 að heimila sölu á íbúðinni. Aflað var tveggja verðmata og var niðurstaða þeirra annars vegar kr. 37.500.000 og hins vegar kr. 39.900.000. Tilboð barst í eignina upp á kr. 37.500.000.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Söluyfirlit dags. 29.10.2019

Kauptilboð dags. 12.11.2019

Kauptilboð

Tilboðshafi / Seljandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Reykjavíkurborg v/Reykjavíkurborgar -Eignasjóðs kt. 570480-0149	530269-7609	-	6203871	100.0%

Tilboðsgjafi / Kaupandi	Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Heiðar Lind Hansson	230686-3144	-	662 0191	50.0%
Birta Líf Kristinsdóttir	100284-3089	-	-	50.0%



Flóabogi Hilmarsen - kt. 220368-8809 - fasteignasala
Rógl Pálsson - kt. 281169-4789 - fasteignasala
Cramérvegur 2, 2. hæð, 108 Reykjavík - sími 870-4300

Dags. Kauptilboðs	Dags. Afhendingar	Útgáfa Afsals	Aflýsing	Pinglýsingarvottorð	Matsvottorð FMR
12.11.2019	Við undirritun kaupsamnings	19.12.2019	Við kaupsamning	29.10.2019	16.10.2019

Eignarhluti í Húsi	Eignarhluti í Lóð	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat	Brunabótamat
7,23%	3,5%	Vís	Vörður	35.400.000 kr.	27.750.000 kr.

Lýsing	Landnúmer	Fastanúmer	Nánari lýsing í sölufrítil dags
	103776	201-5051	30.10.2019

Fasteignin Háaleitisbraut 49, fastanr: 201-5051, matshluti: 01-00-01, ásamt öllu því er eigninni fylgir og fylgja ber þ.m.t tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum, að engu undanskildu. Eignin er 93,4 fm, þ.a. er íbúðin 88,2 fm og sérgeymsla 5,2 fm. Kaupendur gera kauptilboð þetta með fyrirvara um samþykki á láni frá viðkomandi banka eða annari lánastofnun í samræmi við efnis kaupsamningsins. Skal slíkt samþykki hafa borist Heimili fasteignasölu eigi síðar en 15 virkum dögum eftir samþykki kauptilboðsins að öðrum kosti nægir einhliða yfirlýsing frá seljanda til að rífta kaupunum. Verði kaupanda sýnjað um fyrrnefnda lánafyrirgreiðslu er Heimili fasteignasölu heimilt að kanna grundvöll sýnjarinnar hjá viðkomandi lánastofnun.

Kaupanda er kunnugt um að húsfélag hefur ráðið verkfræðistofu til að gera úttekt á viðhaldsþörf ytra birgðis húss auk kostnaðarættunar. Yfirlýsing húsfélags fasteignarinnar Háaleitisbrautar 49 liggur fyrir við undirritun kauptilboðs þessa og hefur verið kynnt kaupendum af fasteignasala. Kaupendur gera ekki athugasemdir við yfirlýsingu húsfélagsins. Kaupendur skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign sem ráðist er í eftir að kauptilboð er samþykkt. Aðilar kauptilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað sölufrítil fasteignasölu og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.

Lán frá viðkomandi lánastofnun er afgreitt í samræmi við efnis kaupsamningsins og/eða skv. lánareglum lánastofnunarinnar. Seljandi afleitt öllum áhvlandi lánum í samræmi við efnis kaupsamningsins og viðteknar venjur í fasteignaviðskiptum.

Kaupverð í bókstólum
þrjátíu og sjö milljónir fimm hundruð þúsund krónur

Kaupverð í tölustólum	Greiðslutíðing, sbr. sundurl. A	Yfirtéknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C	Vöðbotarlán sbr. sundurl. D
37.500.000 kr.	37.500.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.

A. útborgun: Reikningur sem greiða á inná: 0331-26-1529 kt. 410702-2820 Greiðslustaður útborgunar: Heimili fasteignasala

Lýsing	Fjárhæð
1. Greitt með peningum við undirritun kaupsamnings	6.500.000 kr.
2. Greitt skv. skilyrtu veðleyfi fyrir láni á 1. veðrétt frá fjármálastofnun. Lánaskjöl undirrituð við kaupsamning. Lán greiðist kaupanda eftir þinglýsingu.	30.000.000 kr.
3. Greitt með peningum við útgáfu afsals, 30 dögum eftir afhendingu.	1.000.000 kr.

Áætlaður kostnaður kaupanda:

Lýsing	Fjöldi	Eining	Verð
Pinglýsingargjald af skjölum	1	2.500 kr.	2.500 kr.
Birta Líf Kristinsdóttir - stimpilgjald 0.8% af fasteignamati 50.0% ehl.			141.600 kr.
Heiðar Lind Hansson - stimpilgjald 0.8% af fasteignamati 50.0% ehl.			141.600 kr.
Umsýsluþóknun Fasteignasölu			69.900 kr.
Samtals			355.600 kr.

BANK OAH
HLA

Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanleg lánveitandi
Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum

Áætlaður kostnaður kaupanda; Pinglýsingargjald eru kr. 2.500 fyrir hvert skjal. Stimpilgjald af kaupsamningi er 0,8% fyrir einstaklinga (0,4% fyrir kaupendur fyrstu eignar) og 1,6% fyrir lögaðila. Stimpilgjald reiknast af fasteignamati húss og lóðar, lántökugjald af veðskuldabréfum er skv. gjaldskrá viðkomandi fjármálastofnunar.

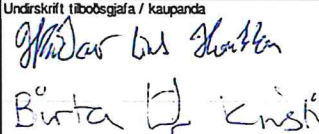
- Tilboðsgjafi (kaupandi), sem lýsir sig fjáráða, býðst til að kaupa þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
- Er tilboð þetta skuldbindandi fyrir hann til loka þess frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestsins. Með höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði ef gagnframtal kemur fram innan tilboðsfrests.
- Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
- Um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði.
- Þegar sala eignar er liður í atvinnustarfssemi tilboðsmóttakanda (seljanda) og hún ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neytendakaup að ræða og er þá óheimilt að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði óhagstæðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snerfir heimildir og eignaráð tilboðsmóttakanda (seljanda) skal þess getið í sölufráttí.
- 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/eda þeirra sérstöku afnota tilboðsgjafa sem tilboðsmóttakanda (seljanda) mátti vera kunnugt um.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða tilboðsmóttakandi (seljandi) hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
- Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eda á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavél, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja fóst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppistöður og hillur í geymslu. Fóst ljós og ljósakúplur skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt þenustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegillífsar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Fylgi eigninni bílskúr eða bílskýli fylgir með fastur ljósabúnaður, ralknúrir hurðaropnarar svo og fastar hillur og skápur.
- Tilboðsmóttakandi (seljandi) skal gefa tilboðsgjafa (kaupanda) þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem tilboðsgjafi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
- Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
- Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal tilboðsmóttakandi (seljandi) strax tilkynna skuldareigendum um það og alla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútlendi á til viðkomandi lánastofnunar.
- Kostnaður vegna skuldskeytingar er innheimturfur af viðkomandi lánastofnun, og greiðist við kaupsamning, í samræmi við gjaldskrá hennar.
- Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Áhættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim degi sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma að henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinni lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma, séu lán yfirtekin í tilboði þessu. Í uppgjöri vegna yfirtekinni lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vexti og alborganir af yfirteknum lánnum, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals eða á gjalddögum lánanna, ef þeir eru fyrir. Heimilt er kaupanda að draga gjaldfallnar alborganir, vexti og kostnað, fasteignagjöld, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeim útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupendur íbúða í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast (samþykki kaupilboðs) og miða að því að auka verð- og/eda nolagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldfær við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sé gaumgæflega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eda eru honum til fylglingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) sölufráttí, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) teikningar.
- Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má og í öllu falli innan viku frá undirritun hans. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annara veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 0,4% - 1,6 % af fasteignamatí húss og iððar, fer eftir því hvort kaupandi hafi átt eign áður eða kaupandi sé félag. Kaupandi greiðir allan kostnað sem til fellur vegna nýra lána og veðleyfi sem tengjast kaupunum. Kaupandi greiðir þjónustu og umsýslugjald til fasteignasöluunnar. Öll gjöld vegna kaupanna ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
- Ef um nýbyggingu er að ræða greiðir kaupandi skipulagsgjald þegar viðkomandi sveitarfélag leggur það á.
- Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekar kvaða og veðbanda en í því segir.
- Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnit skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
- Hér að neðan skal með skýnum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll albrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

Samþykki kaupilboðs þessa, fyrir hönd Reykjavíkurborgar vegna Eignasjóðs kt. 570480-0149, hér að neðan, er með fyrirvara um samþykkis borgarráðs.

Kaupilboð þetta er bindandi og stendur til kl. 12:00 þann 22.11.2019 og telst löglega samþykkt með áritun á skrifstofu fasteignasöluunnar, eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.


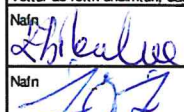
Reykjavík, 12.11.2019
Staður og dagsetning

Undirritaðir lýsa því hér með yfir að undirritanir á kaupilboði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. húskaparlaga nr. 31/1993, um húskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Vottur að rétttri undirritun, dagsetningu og tjárræði aðila.		Undirskrift tilboðsgjafa / kaupanda
Nafn	Kennitala	
Nafn	Kennitala	
Ragnar Þorgeirsson Þöggiltur fasteignasali Kt. 230166-3239		

14/11/2019
Staður og dagsetning

Undirritaðir lýsa því hér með yfir að undirritanir á kaupilboði þessu eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64. gr. húskaparlaga nr. 31/1993, um húskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Vottur að rétttri undirritun, dagsetningu og tjárræði aðila.		Undirskrift tilboðshafa / seljanda
Nafn	Kennitala	
Nafn	Kennitala	
		

Prentað úr Homepage fasteignasölukerfurnu

SÖLUYFIRLIT

515400 Tegund: Fjölbýlishús

Herb.	Stofur	Sv.h.	Bað	Birt stærð
3				93.4

**Háaleitisbraut 49,
108 Reykjavík**

Skoðunamaður Ragnar Þorgeirsson Lögg. fasteignasali Ragnar Þorgeirsson

Skoðunardagur: 16.10.2019

Aðilar Kennitala Hlutfall Farsími Heimasími

Reykjavíkurborg 530269-7609 100.0% 6203871 Þinglýstur eigandi

Skráning eignar skv. Þjóðskrá Íslands Byggingarstig: 7. Fullgerð bygging Matsstig: 7. Fullgert

Sveitarf.	Fastanúmer	Mhl.	Nh.	Nr.íb	Brunab.mat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál	Hlutfallstala	Byggingarefni	Byggingargerð	Bygg.ár
0	201-5051	01	00	01	27.750.000	29.980.000	5.420.000	35.400.000	93.4	(H) 7,23% (L) 3,5%	Steinsteypa	Fjölbýlishús	1964

Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings er kr. 285.700 (m.v. 0,8% stimpigjald). Þjónustu- og umsjásluá er kr. 69.900. Þinglýsingargjald vegna nýrra lána er kr. 2.500 og lántökugjald er skv. gjaldskrá lánveitanda.

Árleg gjöld af fasteigninni: Álögð fasteignagj. 0 kr. Álögð vatns- og fráveitugj. 0 kr. Brunatryggingariðgj. kr. 0

Dags. húsfélagir/innfalið: Alm. rekstur Atur htakostn. Rafm. í sameign Þríf sameignar Húseigandatrygging Þríf sorpgæmslu Laun húsvarðar Annab

Upphitun: Gler: Þvottahús: Inngangur: Afhending: Lóð:
Danfoss Tvöfalt gler samkomulag Stór garður

Lýsing bílskúrs: Raf- vatns- og frárennslislagnir.
- - -

Gallar:

Lóðarréttindi/Kvaðir: /

Breytingar:



Heimili fasteignasala kynnir góða þriggja herbergja 93,4 fm íbúð við Háaleitisbraut. Laus við kaupsamning.

Íbúðin, sem skiptist í gang, eldhús, stofu, tvö herbergi og baðherbergi er 88,2 fm auk sérgæmslu 5,2 fm. Þó íbúð sé í kjallara er hún lítið niðurgrafin og gluggasetning góð.

Komið er inn á flísalagðan gang/hól. Bjart eldhús, góð innrétting og tengi fyrir uppþvottavél, borðrókrur við glugga, korkflísar á gólfi. Stofan er rúmgóð, parket á gólfi. Gott skápláss er í íbúðinni, bæði á svefnherbergisgangi og í herbergjunum sjálfum, en þau eru tvö. Baðherbergi með glugga, baðkari, tengi fyrir þvottavél, flísar á gólfi og upp á vegg. Í sameign er sérgæmsla íbúðar ásamt sameiginlegu þvottahúsi. Parket og flísar á gólum öðrum en eldhúsi. Sólrikur bakgarður og leikabæði fyrir börn.

Áhugavert tækifæri til að koma sér fyrir á þessu vinsæla svæði - stutt er í skóla, verslanir, þjónusta, íþróttir og heilsugæsla.

Fasteignamat næsta árs er kr. 38,1 millj. Asett verð er kr. 39,9 millj.

Frekari upplýsingar veitir Ragnar Þorgeirsson í síma 774 7373 eða ragnar@heimili.is

Söluverð 39.900.000 kr.	Áhvilandi alls og í % 0 kr. 0%	Yfirtekin lán (Y+S) 0 kr.	Áætluð greiðslub. á mánuði (Y+S) 0 kr.
-----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------	---

Áætlaðar áhvilandi veðskuldir Lán merkt * eru með uppgreiðslugjaldi. Vextir * merktir geta verið breytilegir. (Y=yfirtekið, A=aflyst, S=samkomulag)

Veðr Skuldareigandi Útgelið Upphæfing fjárh. Gjald á ári Verðtr. Vextir(*) Eltirstöðvar láns m.v. skil Staða láns þann Grb.á. mán. ca. Fj.áb YAS Vanskil

Ragnar Þorgeirsson

Birta H. Kristin

Lesið og móttakið (Kaupanði)

Ragnar Þorgeirsson

Lesið og staðfest (Seljandi)

Ragnar Þorgeirsson
Prentað úr Homebase þann 29. október 2019

Söluumboð

Háaleitisbraut 49

Ragnar Þorgeirsson, kt. 230166-3239, lögg. fasteignasali, fær hér með umboð frá undirrituðum til að annast sölu ofangreindar eignar.



Firðingj Hámarsson - kt. 120366-6593 - fasteignasali
Bogi Pétursson - kt. 231169-4759 - fasteignasali
Grunnvegur 2, 2. hæð, 108 Reykjavík - Sími 510-6100

Fasteign Háaleitisbraut 49, 108 Reykjavík	Fastanúmer 201-5051	Landnúmer 103776	Merking 01-00-01		
Eigandi Reykjavíkurborg	Heimilisfang -	Kennitala 530269-7609	Sími -	Farsími 6203871	Hlutfall 100.0%

Samningur þessi nær til þess að leita eftir tilboðum í eignina, semja kaupsamning, skuldabréf, afsal og/eða aðra þá löggæringa sem tengjast sölu eignarinnar. Um samskipti aðila, framkvæmd og tilhögun starfa fasteignasalans, og um leið greiðslu kostnaðar, skal fara sem hér að neðan greinir.

Tilhögun um sölu, sölubókun, gildistíma og uppsagnarákveði

Eignin er sett í almenna sölu

Eign í almennri sölu má bjóða til sölu hjá fleiri fasteignasölum en einum. Umsamin þóknun greiðist þeim fasteignasala sem selur eignina. Sölubókun skal vera 1,2% af söliverði eignarinnar, en þó aldrei lægra en kr. 0,- auk vsk.

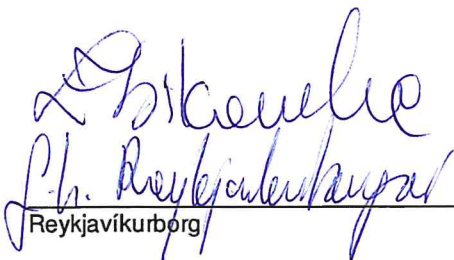
Sölubókun greiðist við undirritun kaupsamnings.

Öflun upplýsinga vegna gerðar söluyfirlits um eignina sbr. l. 70/2015

Fasteignasala er heimilt að afla nauðsynlegra sölugagna svo og upplýsinga um stöðu áhvílandi veðskulda hjá skuldareigendum eða innheimtuaðilum skulda, reynist það nauðsynlegt.

Fasteignasali lýsir því yfir að hann tekur að sér sölu eignarinnar skv. samningi þessum og lýsir því yfir að hann muni rækja störf sín af alúð og samviskusemi og í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015. Um innihald og gerð söluumboða er vísað til ákvæða 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipta og 1. kafla reglugerðar nr. 939/2004. Umsamin og útlagðan kostnað skal gera upp við uppsögn samnings.

Samningur þessi er uppsegjanlegur af beggja hálfu með 30 daga fyrirvara. Uppsögnin skal vera skrifleg eða á annan sannanlegan hátt.


Reykjavíkurborg

Reykjavík 16.10.2019

Ragnar Þorgeirsson