



Reykjavíkurborg

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 25. apríl 2020  
R20040166

Borgarráð

### ***Aðalstræti 9 - Höfnun forkaupsréttar***

Eignaborg fasteignasala hefur f.h. seljanda, skv. kaupsamningi dags., 27. febrúar 2020, boðið Reykjavíkurborg að neyta forkaupsréttar vegna fyrirhugaðrar sölu atvinnuhúsnæðis að Aðalstræti 9, með fasteignanúmerið 2296397, matshluti 010202 og fasteignanúmer 2296398, matshluti 010203. Seljandi er Sýn hf., kt.470905-1740 og kaupandi er Gunnarsfell eignir ehf., kt. 420608-0120. Kaupverð er kr. 24.000.000,-.

Samkvæmt kvöð á Reykjavíkurborg forkaupsrétt í Aðalstræti 9.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að falla frá forkaupsrétti í þetta sinn.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:  
Kaupsamningur, dags. 27. febrúar 2020.

## Kaupsamningur

SAMRIT

Seljandi Kennitala Símanúmer Hlutfall  
Sýn hf. 470905-1740 6699263 100.0%  
gudrungu@syn.is

Kaupandi Kennitala Símanúmer Hlutfall  
Gunnarsfell eignir ehf 420608-0120 - 100.0%  
gunnarsfell@simnet.is

EIGNABORG  
FASTEIGNASALA

Eignaborg | Kt. 440417-0430 | Sími: 416 0500

Oskar Bergsson | löggitur fasteignasali  
Kennitala: 200961-3829

Dags. kaupsamnings Aflýsingardagur Útgáfudag afsals  
27.2.2020 15.6.2020

Afhendingardagur eignar: Vátr.fél. seljanda  
1.5.2020 Sjóvá

Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingarár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
229-6397	100855	01 02 02	1970	0.0	30.510.000	28.490.000	6.610.000	35.100.000	7	7	Atvinnuhúsnæði
Samtals				0.0	30.510.000	28.490.000	6.610.000	35.100.000			

## Lýsing eignar

Eignarhlutar 02-02 og 02-03 í húsinu Aðalstræti 9, 101 Reykjavík, ásamt öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum.

Hinir seldu eignahlutar eru:

Fasteignanúmer 2296397, matshluti 01-02-02.

Fasteignanúmer 2296398, matshluti 01.02.03.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-A-007926/1994.

Viðauki við eignaskiptayfirlýsing sjá skjal/skjöl með þinglýsingarnúmeri 411-B-017909/1994 skipting eignarhluta 0203 í hluta 0203 og 0208.

Yfirlýsing um eignalóð, skjal með þinglýsingarnúmeri 411-G-000026/1996.

Eignarheimild seljanda /seljenda sjá afsöl með þinglýsingarnúmerum 411-T-000322/2008 og 411-T-000323/2008.

Kvöð sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-G-26048.1. eignaskipta- og sameignarsamningur, ákv. um forkaupsrétt, yfirbyggingarrétt, húsfélag ofl.

Kvöð, sjá skjal með þinglýsingarnúmeri 411-D-21040. kvöð um alm. umferðarétt á lóð utan marka 1. hæðar. Frágangur á gömlum brunni, borgin hefur heimild til lagna í kjallara, hvílir á heildareign.

Aðilar kaupsamnings þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasölnunnar og skoðast það sem hluti af kaupsamningi þessum.

Kaupandi er kunnugur eigninni, sættir sig við og gerir ekki athugasemmdir við ástand hennar.

Kaupverð í tölustöfum

24.000.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum

Tuttuguogfjórarmilljónir kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A

24.000.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B

0

Veðbréf sbr. sundurliðun C

0

## A. Greiðslutilhögun útborgunar

- Greitt við undirritun kaupsamnings með millifærslu peninga
- Greitt við undirritun kaupsamnings með andvirði láns frá Arion banka hf.
- Greitt við útgáfu afsals með millifærslu peninga

kr. 7.400.000

kr. 15.000.000

kr. 1.600.000

Greiðslustaður útborgunar Hamraborg 12

Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.

## D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/eftir veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

- Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi til að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum með þeim skilmálum og kjörum sem í honum greinir eða af lögum leiðir.
- Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.
- Sé ekki um annað samið eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða 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/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavel, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppistöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljósakúplar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegilflisar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strimla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja, (þó ekki gervihnattadiskur í séreign ef um hann er að ræða). Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúrir hurðaoþnarnar svo og fastar hillur og skápar. Hafi eitthvað af þessu sem hér er talið upp ekki verið til staðar við skoðun á eign á ekki að bæta úr því.
- Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar
- Kaupandi getur borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandi skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir seljanda, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur en seljandi til sama tíma. Greiðslur í hússjóð, fasteigna-, vatns- og fráveitugjöld skulu samningsaðilar gera upp sín í milli miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals.
- Eign skal afhenda hreingerða á hádegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Þá skal seljandi haf rýmt eignina þ.e. fjarlæggt hvers konar hluti og tilfæringar, sem ekki eiga að fylgja eigninni, svo og skal seljandi þá hafa látið lesa af mælum vegna rafmagns og hita. Öll áhætta af því að fasteign skemmist eða eyðileggist af tilviljun t.d. bruna, flóði, jarðskjálfta eða þess háttar hvílir á seljanda fram að afhendingu. Eftir það hvílir áhætta á kaupanda. Skemmdir, sem verða á íbúð fyrir afhendingu, en eftir að íbúð er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
- Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er. Sinni kaupandi ekki þessari skyldu sinni getur hann glatað rétti, sem hann hefði ella haft, til þess að hafa uppi kröfur vegna galla. Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna ástands hins selda eftir afhendingu, skal hann strax beina umkvörtun sinni skriflega til seljanda og senda fasteignasöluinni afrit.
- Nú hefur kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna galla og getur hann þá á eigin áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar. Hvílir á honum sönnunarbyrðin um tilvist galla og að hann sé á ábyrgð seljanda og einnig um fjárhæð gallakröfu. Þegar kaupandi heldur eftir hluta kaupverðs sbr. framanritað, skal hann gæta þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Veðbréf samkv. A-lið er gefið út við undirritun kaupsamnings, fjármálastofun greiðir andvirði bréfsins, þegar þinglýst frumrit þess hefur borist henni, með peningum, án vaxta og verðbóta, til seljanda nema um annað sé kveðið í kaupsamningi þessum eða á veðbréfinu sjálfu.
- 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. Kaupandi íbúða í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðunum fylgir hinni seldu íbúð. Seljandi fasteignar í fjöleignarhúsum skal tilkynna formanni-og/eða gjaldkera húsfélags um hinn nýja greiðanda.
- Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sé gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu þeir engar atvægsmdir við þau. Aðilum hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti. a) veðbandayfirlit, dags. 12.02.2020, b) matsvottorð, dags. 31.01.2020, c) söluyfirlit, dags. 16.12.2019, d) yfirlýsingu húsfélags, dags. . e) eignaskiptayfirlýsingu, 06.04.1994 f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má, fasteignasalan sér um það sbr. þjónustusamning þar um. Skal kaupandi greiða við undirritun kaupsamnings þessa, stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, skuldabréfa og annarra veðskjala, svo og lántökugjald veðbréfa. Stimplingjald af kaupsamningi/afsali er 1,6% af fasteignamati hinnar seldu eignar og lántökugjald oftast 1% af fjárhæð bréfanna. Þinglýsingargjald af hverju skjali er kr. 2.500.- Kostnað við skuldaraskipti greiðir kaupandi samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
- Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem varða hagsmuni gagnaðila skal viðsejandi upplýsa hann og fasteignasöluina um það.
- Séu aðilar sammála um að víkja frá fyrirælum laga um fasteignakaup og standi lög því ekki í vegi, skulu frávik tilgreind hér að neðan með skýrum og ótvíræðum hætti. Sama er að segja um fyrirvara og sérstaka forsendur aðila ef því er að skipta.
- Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
- Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi þessum á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.
- 21.

Stöðluð ákvæði í kaupsamningi þessum gilda eftir því sem við á.

### Fallið frá forkaupsrétti

Kópavogi

4.3.2020

F.H. Eignasala og Ljósabúnaður  
 150357-2179

### Fallið frá forkaupsrétti

Kópavogi

11.3.2020

h. atvagnir MT  
 161237-6559

### Fallið frá forkaupsrétti

Kópavogi


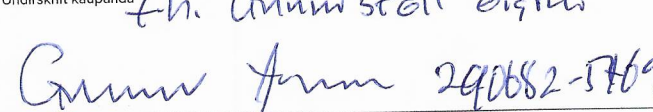
18.07.2020

18.07.180573-3139

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárræði sínu. Jafnframt lýsa þeir því hér með yfir að undirritanir af þeirra eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Kópavogi, 27. febrúar 2020

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki maka  E. J. 220422-3899	Undirskrift kaupanda fh. Annarsfell eignis  Annarsfell 290682-5769
Vottar að rétri dags. undirskrift og fjárræði:	
Nafn Óskar Bergsson löggiltur fasteignasali Kt. 200961-300	
Nafn	