



Borgarráð

***Vestugata 7 - höfnun forkaupsréttar***

Fjárfesting fasteignasala hefur f.h. seljanda óskað eftir því að Reykjavíkurborg falli frá forkaupsrétti í þetta sinn vegna sölu á íbúð, merkt 01-0403, fastanúmer 200-1747, á Vesturgötu 7 í Reykjavík vegna sölu eignarinnar. Um er að ræða íbúð í fjölbýlishúsi fyrir aldraða. Seljandi er db.Steinun Hilma Ólafsdóttir, kt. 260423-2319 og kaupandi er Aðalheiður Una Jóhannesdóttir, kt. 080142-2859. Kaupverð eignarinnar er kr. 35.500.000,-.

Samkvæmt söluskilmálum vegna íbúða fyrir aldraða að Vesturgötu 7 á Reykjavíkurborg forkaupsrétt að íbúðum þar. Kaupandi uppfyllir aldursskilyrði samkvæmt skilmálunum.

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

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:  
Kaupsamningur dags. 12.05.2020

## Kaupsamningur

FRUMRIT

005436



Seljandi		Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
db. Steinunn Hilma Ólafsdóttir		260423-2319	-	898 1880	100.0%
Kaupandi		Kennitala	Heimasími	Farsími	Hlutfall
Aðalheiður Una Jóhannsdóttir		080142-2859	-	869 7020	100.0%
Dags. Kaupsamnings	Dags. Afhendingar	Útgáfa Afsals	Aflýsing	Þinglýsingarvottorð	Matsvottorð FMR
12.05.2020	12.05.2020	12.06.2020	Sjá t.l. 17.	08.05.2020	08.05.2020
Eignarhluti í Húsi	Eignarhluti í Lóð	Brunatrygging Seljanda	Brunatrygging Kaupanda	Fasteignamat	Rekubótamat
%	%	Tryggingamiðstöðin	Tryggingamiðstöðin	39.950.000 kr.	21.950.000 kr.

Lýsing	Landnúmer	Fastanúmer	Nánari lýsing í sölufrilíti dags
	100532	200-1747	20.04.2020
Íbúð, merkt 01-0403, í húsinu númer 7 við Vesturgötu í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber þ.m.t. hlutdeild í sameign og eignalóðaréttindi.			
Kvaðir og önnur eignabönd:			
Um eignarheimild seljanda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri 411-S-007547			
Eignaskiptayfirlýsingar sjá skjöl með þinglýsingarnúmerum 411-A-009892/2000 og 411-B-04136/1990			
Yfirlýsingar sjá skjöl með þinglýsingarnúmerum 441-B-011335/1990 og 441-U-007954/2010, kvöð um að þeir sem kaupa íbúð í húsinu verða að vera orðnir 67 ára.			
Aðilar staðfesta með áritun sinni á sölufrilítið að efni þess sé í samræmi við ofangreinda eign og gera engar athugasemdir við efni þess og skoðast það sem hluti af kaupsamningi þessum.			

Kaupverð í bókstófum
<b>þrjátíu og fimm milljónir fimm hundruð þúsund kr.</b>

Kaupverð í tölustófum	Greiðslutilhögun, sbr. sundurl. A	Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B	Fasteignaveðbrét, sbr. sundurl. C	Viðbótarlán sbr. sundurl. D
<b>35.500.000 kr.</b>	<b>35.500.000 kr.</b>	<b>0 kr.</b>	<b>0 kr.</b>	<b>0 kr.</b>

A. útborgun: Reikningur sem greiða á inná: 0303-26-13333, kt. 480389-1159 Greiðslustaður útborgunar: 0111-05-107333, kt. 260423-2319

Lýsing	Fjárhæð
1. Greitt við undirritun kaupsamnings	<b>32.200.000 kr.</b>
2. Greitt einum mánuði eftir afhendingu eignar, þann 12.06.2020	<b>3.300.000 kr.</b>

## G. Veðheimild til kaupanda:

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi

**Samkvæmt venjum og hefðum 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 ekkluð, nema ágalinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknaema 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 eldavél, ofn og vífa. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppistöður og hillur í geymsku. Föst ljós og ljósakúplur skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar, spegillífsar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja ríma-, stríma- og rullugluggatjöld. Gervihnattadiskur í séreign fylgir ekki ef um hann er að ræða.
- 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 ekki 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 að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur en seljandi til sama tíma. Greiðslur í hússjóð og fasteignagjöld, 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 hafa rýmt eignina þ.e. fjarlægst hvers konar hluti og tilfæringar, sem ekki eiga að fylgja eigninni, svo og skal seljandi láta lesa af mælum og tilkynna nýjan greiðanda. Öll áhætta af því að fasteign skemmmist 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 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 kaupandanum sönnunarbýrðin 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.
- 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 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 var aðilum afhent í sérstakri möppu eftirtalin gögn og hafa aðilar kynnt sér þau gaumgæfilega og skoðast þau sem hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu þeir engar athugasemdir við þau. Aðilum hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti. a) veðbandayfirlit, b) fasteignayfirlit, c) söluyfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, e) yfirlit yfir opinber gjöld og brunatryggingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar, g) stöðu áhvilandi lána.
- Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi svo fljótt sem verða má, Fjárfesting fasteignasala sér um það sbr. þjónustusamning þar um. Skal kaupandi greiða við undirritun kaupsamnings þessa, stimpun og þinglýsingu kaupsamnings, skuldabréfa og annarra veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi er 0,4-0,8% af fasteignamati hinnar seldu eignar.
- Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum samgigni, 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 fasteignasölu þar um.
- Eftirtaldir áhvilandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fljótt sem verða má. Greiðslu nr. 1. samkv. A-lið kaupsamnings skal greiða inn á vörslureikning Fjárfestingar, 0303-26-13333, kt. 480389-1159 og mun Fjárfesting greiða upp áhvilandi lán og greiða eftirstöðvar til seljanda.
- Að öðru leyti en því sem í samningi þessum 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.

Eftirfarandi áhvilandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflysa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en Sjá t.l. 17.

Veðr.	Skuldareigandi	Útgátudagur	Grunnvísitala	Upphafleg fjárhæð	Áætlaðar eftirstöðvar láns
1	Byggingarsjóður Ríkisins	04.01.1991	2952.0	1.500.000 kr.	1.308.603 kr.
2	ÍL-sjóður	05.09.2008	310.0	15.000.000 kr.	3.550.775 kr.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljanda kaupsaming þennan í viðurvist tveggja vitundarvotta og jafnframt lýsa þeir yfir fjárhæði sínu. Undirritaðir lýsa hér með yfir að undirritaðir á kaupsamning þessum eru í fullu samræmi við 1. mgr. 64 gr. húskaparlaga nr 31/1993, um húskaparstöðu, bústað fjölskyldu, og húsnæðis til atvinnurekstrar

Reykjavík, 12.05.2020

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki maka <i>EU Svannhild Eyþórunn Ógilsdóttir</i> 081048-2829	Undirskrift kaupanda <i>[Signature]</i>	
Vottur að réttu undirritun, dagsetningu og fjárhæði aðila.		
Nafn <b>Pálmi B. Almarsson</b> kt. 2610564459	Kennitala	Heimili
Nafn <b>Löggiltur fasteignasali</b>	Kennitala	Heimili