



Reykjavíkurborg

skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 14. ágúst 2019
R19080057

Borgarráð

Vesturgata 7 - Höfnun forkaupsréttar

Borg fasteignasala hefur f.h. seljanda, skv. kaupsamningi dags., 26. júlí 2019, boðið Reykjavíkurborg að neyta forkaupsréttar vegna fyrirhugaðrar sölu íbúðar að Vesturgötu 7, nr. 01-0408 með fasteignanúmerið 2001741. Um er að ræða íbúð í fjölbýlishúsi fyrir aldraða. Seljandi er Jakob Hólm Hermannsson, kt. 261229-3319 og kaupandi er Jóhanna Snorradóttir, kt. 150642-7369. 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. 26. júlí 2019.

Kaupsamningur

Seljandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Jakob Hólm Hermannsson	261229-3319	- hjarleifur@ossfort.com	100.0%

Kaupandi	Kennitala	Símanúmer	Hlutfall
Jóhanna Snorradóttir Nybýlaveg 64	150642-7369	8200759 sigurdur@elgna.is	100.0%

Dags. kaupsamnings Afþýsingardagur	Útgáfudag afsals
26.7.2019	25.11.2019

Afhendingardagur eignar:	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda
14 dögum eftir greiðslu A1.	Sjóvá	Sjóvá

Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingarár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
200-1741	100532	01 04 08	1989	75.2	22.500.000	35.500.000	6.800.000	42.300.000	7	7	Fjölbýlishús
Samtals				75.2	22.500.000	35.500.000	6.800.000	42.300.000			

Lýsing eignar

Íbúð auðkennd 01 0408 í húsinu nr. 7 við Vesturgötu í Reykjavík, ásamt öllu því sem fasteigninni fylgir og fylgja þer að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Fastanúmer eignarinnar er 200-1741.

Hlúð selda er skráð sem hér segir hjá Þjóðskrá Íslands: 01 0408 íbúð birt stærð 75,2 fm (01 0408 íbúð 323 birt stærð 67,1 fm og nettó stærð 59,7 fm og 01 0525 Geymsla birt stærð 8,1 fm og nettó stærð 7,1 fm).

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Eignarheimild seljanda, sjá afsal með þinglýsingarnúmerið 441-c-008829/2015.

Eignaskiptafyrirlysingar sjá skjöl með þinglýsingarnúmerin 411-B-014136/1990 og 411-A-009892/2000.

Yfirlýsing, sjá skjal með þinglýsingarnúmerið 411-B-011335/1990 (þeir einir geta keypt íbúðir og búíð í þeim eru þeir sem eru orðnir 67 ára. Reykjavíkurborg hefur forkaups- og forleigurétt að íbúðunum).

Yfirlýsing sjá skjal með þinglýsingarnúmerið 411-U-007954/2010, felld er niður kvöð í skjali 411-B-011335/1990 um 7 ára búsetu, áfram gildir kvöð um 67 ára aldur).

Höfnun forkaupsréttar, sjá skjal með þinglýsingarnúmerið 441-B-003995/2015.

Aðilar kaupsamnings þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasöluunnar og skoðast það sem hluti af kaupsamningi um eignina.

Fram kemur í eignaskiptafyrirlýsingu, sjá skjal með þinglýsingarnúmerið 411-A-009892/2000 að hlutfallstala eignarinnar í matshluta 01 (sameign allra, X) sé 1,38%, í Y1 4,33%, í rekstrarkostnaði sameignar allra 1,00% og í hitakostnaði íbúða (mæli nr. 96320198) 4,38%.

Kaupanda er kunnugt um að húsfélagsgjöld hækka frá og með ágúst 2019 úr kr. 15.709,- upp í kr. 21.371,- og gerir hann ekki athugasemdir við það. Einnig er kaupanda kunnugt um yfirstandandi framkvæmdir, nánar tiltekið endurnýjun á brunakerfi hússins sem áætlað er að ljúki árið 2019 og að halda áfram endurnýjun á glervirki í garðskála. Í þeirri skýrslu kemur einnig fram áætlun um framkvæmdir vegna glugga hússins 2018-2020. Er kaupanda kunnugt um að unnið sé að stöðugu viðhaldi í húsinu. Er ágreiningslaust að kaupandi greiðir kostnaðarhlutdeild hins selda eignarhluta vegna yfirstandandi og væntanlegra framkvæmda.

(I) Vakin er athygli á skyldu kaupanda til að koma greiðslum áfram til seljanda jafnskjótt og greiðslur berast til hennar. Þessar greiðslur geta borist í hlutum og skal fasteignasöluinni Borg tilkynnt um greiðslurnar með tölvupósti á netfangið kvittun@fastborg.is.

Kaupverð í tölustöfum

35.500.000 kr.

Helldarverð í bókstöfum

Þrjátíuogfimmilljónirfimmhundruðþúsund kr.

Greiðslutilhögun sbr. sundurliðun A

35.500.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B

0

Veðbréf sbr. sundurliðun C

0

A. Greiðslutilhögun útborgunar

1. Greitt með peningum við undirritun kaupsamnings um eignina

kr. 18.000.000

2. Greitt með peningum eins og greiðslur berast úr sölu á fasteign kaupanda að Nýbýlaveg 64, 200 Kópavogi, fastanúmer 206-4518, þó elgi síðar en 25. nóvember 2019 (I)

kr. 17.500.000

Greiðslustaður útborgunar Reykjavík 0306-26-016516, kt. 261229-3319

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. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann bæna kröfu sinni skriflega beint til seljanda.
- 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 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, spegliflísar, gluggatjaldastanglir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rímla-, strímla- 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, rafknúinir hurðopnarar svo og fastar hillur og skápar. Hafi eitthvað af þessu sem hér er talið upp ekki verið til staðar við skoðun á eign eða ekki að bæta úr því.
- Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hefði 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 í samningi þessum greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skulu samningsaðilar gera upp sín í milli miðað við afhendingardeg eignarinnar og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda þar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu sem fellur næst á eftir gjaldöldum.
- 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 bæna umkvörtun sinni skriflega til seljanda og senda fasteignasöluinni afrit.
- 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 miðað við 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 hvern nýja greiðanda.
- 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 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 umsóðnum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Veðbréf samkv. C-llð er gefið út við undirritun kaupsamnings, fjármálastofun greiðir andvirið 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.
- 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 athugasemdir við þau. Aðilum hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti: a) veðbandayfirlit, b) yfirlit frá þjóðskrá, c) söluyfirlit d) eignaskiptayfirlýsingar, e) yfirlýsing húsfélags ásamt tölvupósti dags. 24.07.2019 varðandi hækkuð húsfélagsgjalda frá ágúst 2019, f) fundargerð aðalfundar 26.06.2019, minnisblað Eflu verkfræðistofu dags. 20.02.2016 og minnisblað Eflu verkfræðistofu dags. 07.05.2018, g) yfirlit vegna fasteignagjalda, h) váttryggingaskirteini tryggingafélags, h) 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 fyrir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, skuldabréfa og annarra veðskjala. Uppgjör vegna lántökugjalds, bankakostnaðar og annars kostnaðar fjármálastofnanna fer fram við afsal um eignina. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 0,4 – 0,8% af fasteignamatí hinnar seldu eignar. Þinglýsingargjald af hverju skjali er kr. 2.500.- Kostnað við skuldaskipti 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 Fasteignasöluuna Þorg um það.
- Séu aðilar sammála um að víkja frá fyrirráðum 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.
- Seljandi er ábyrgur fyrir því að láta aflysa veðskuldum, sem samningur þessi kveður á um að skuli aflétt. Ef áhvilandi veðskuldir eiga að flytjast á aðra fasteign, en ekki að greiðast upp samkvæmt skilyrðum veðleyfum eða yfirlýsingum um ráðstöfun söluverðs fasteignar, er það hlutverk seljanda að sækja um veðflutning hjá viðkomandi veðhafa án tafar og fylgja því eftir að aflétting nái fram að ganga.
- Kaupandi skal áður en hann greiðir kaupsamningsgreiðslur kanna hvort seljandi hafi staðið við skuldbindingar sínar varðandi afléttingu áhvilandi veðlana og ef svo er ekki er honum rétt að halda greiðslu eftir að öllu leyti eða hluta og beita stöðvunarrétti. Séu slíkar veðskuldir í vanskilum er kaupanda heimilt að koma þeim í skil til að forða því að gengið verði að veðinu. Verði verulegur dráttur á aflysingu er kaupanda heimilt að greiða slíkar áhvilandi skuldir upp og aflysa þeim og skuldajafna útlátum vegna þess á móti kröfu seljanda um kaupsamningsgreiðslu. Þegar kaupandi birtir rétti sínum samkvæmt þessari grein skal hann gæta þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
- Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi þessum á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjál þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárhæði 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.

Reykjavík, 26. Júlí 2019

Staður og dagsetningu

Undirskrift seljanda og samþykki maka 	Undirskrift kaupanda  Börkur Hrafnsson Lögmaður og Lögg. fasteignasali kt. 190769-3999
Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárhæði:	
Nafn Börkur Hrafnsson	Kennitala
Nafn Lögmaður og Lögg. fasteignasali kt. 190769-3999	Kennitala