



Borgarráð

Kaup á fasteignum að Arnarbakka 2-6

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að kaupa fasteignir að Arnarbakka 2-6 fyrir krónur 472.500.000.-.

Greinargerð.

Borgarráð samþykkti þann 17. nóvember 2017 að fela skrifstofu eigna og atvinnuþróunar að annast viðræður og samningsgerð við eigendur fasteigna að Arnarbakka 2-6 með það að markmiði að flýta fyrir uppbyggingu og endurnýjun á þessum svæði. Annað hvort að semja um hlutdeild í skiptingu virðisaukningar, sem að verður til vegna mögulegrar aukinnar uppbyggingar, vegna breytinga á notkun í kjölfar mögulegra skipulagsbreytinga eða taka þátt í kaupum á eignum. Hafa verið í gangi viðræður við eigendur og gerð hafa verið kautilboð með fyrirvara um samþykkt borgarráðs. Ekki reyndist áhuga hjá eigendum sem eru 9 talsins að fara í uppbyggingu. Kaupverð er krónur 472.500.000.- sem er um 248.000 krónur á fermetra.

Í hverfaskipulagi sem er í vinnslu fyrir Breiðholt koma fram hugmyndir að auknum byggingarheimildum á þessari lóð og mögulegri breyttri notkun. Frumkvæði Reykjavíkurborgar mun leiða til hraðari uppbyggingar á þessum svæði, betri nýtingu og bættri ásýnd. Stefnt að því að hefja skipulagsbreytingar á lóðinni í kjölfarið.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:
Kautilboð

KAUPTILBOÐ

Arnarbakki 4-6, Reykjavík

F A S T E I G N A S A L A N

MIKLABORGLÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
OSKAR R. HARÐARSON HDL OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019
JASON GUDMUNDSSON HDL OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5929

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Ívar Valgarðsson	091054-3299			100,00%

FASTANÚMER	2240984
LANDNÚMER	111858
MERKING	020103

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609	magnus.ingi.erin gsson@reykjavik. is		100,00%

EIGNARHLUTI Í HÚSI	%
EIGNARHLUTI Í LÓÐ	%
FASTEIGNAMAT	11.500.000
BRUNABÓTAMAT	17.350.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	

TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA Vátryggingafélag Ísl

LÝSING

Eignarhluti 00-03 í húsinu nr. 4-6 við Arnarbakka 4-6 í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindi.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Lóðarleigusamningur 411-B-23250 28/01/1971 29/01/1971

Eignaskiptayfirlýsing 411-B-013571/1999 15/06/1999 15/07/1999

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570408-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík er tilboðsgjafi.

„Kaupþilboð þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs á þessu tilboði og að kaup annarra eignarhluta hússins gangi eftir með samþykki seljenda þeirra. Fyrirvari þessi skal vera uppfylltur fyrir 8. júní 2018 ella falla öll tilboð kaupanda niður sem gerð hafa verið í eignarhluta hússins.

Samþykki borgarráðs þarf að liggja fyrir tveimur vikum síðar eða í síðasta lagi 22. júní 2018 ella falla öll kaupþilboð kaupanda í eignarhlutana niður.“

„Kaupþilboð þetta er gert með fyrirvara um yfirlýsingu húsfélags liggja fyrir innan 2ja vikna frá því að kaupþilboð er samþykkt af seljanda. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð en inneign eignarhlutans ef einhver er fylgir hinum selda eignarhluta.“

„Gangi kaup þessi eftir með samþykki allra hlutaðeiganda og að uppfylltum öllum fyrirvörum vegna kaupa Reykjavíkurborgar á öðrum eignum hússins, skal eignin vera veðbandalaus við kaupsamning. Hvíli veðbönd á eigninni við kaupsamning skal andvirði kaupsamningsgreiðslunnar notað til uppgreiðslu kaupverðs ella fellur kaupþilboð þetta niður.“

Fyrirvari er gerður um skoðun á leigusamningum um eignina.

Fyrirvari er gerður um að samkomulag náist um kaup á öllum öðrum eignarhlutum á lóðinni fyrir 8. júní 2018. Gangi þessi fyrirvari ekki upp telst kaupandi óbundinn af kaupþilboði þessu. Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að engin virðisaukaskattskvöð sé á húsnæðinu.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARDEGI EIGNAR
27.500.000 kr.	27.500.000 kr.	0 kr.	0 kr.	6. júní 2018 - eftir veðkaupsamning

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1	Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum	27.500.000
---	---	------------

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V

VEÐR. VEÐHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEÐSK.BR	GJ.D Á ÁRI	GRUNNVÍSIT. VEXTIR	UPPH.FJÁRH.	EFTIRST.M.VÍSIT.	FJ AFB	FYRSTI GJ.D KAUPANDA
---------------	----------	---------------	------------	--------------------	-------------	------------------	--------	----------------------

Ofangreindar veðskuldir eru miðaðar við áætlaða stöðu í skilum á afhendingardegi og verður mismunur gerður upp í kostnaðaruppgjöri við afsal. Vextir merktir * eru breytilegir.

C. GREITT MEÐ NÝJUM VEÐBRÉFUM

VEÐR. LÁNVEITANDI	FJÁRHÆÐ
-------------------	---------

ÁÆTLADUR KOSTNAÐUR KAUPANDA ER:

Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings: 0,8% af fasteignamati fyrir einstaklinga og 1,6% af fasteignamati fyrir fyrirtæki.

Lántöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun

Þjónustu- og umsýslugjald Miklaborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

OH

frh. KAUPTILBOÐ Arnarbakki 4-6, Reykjavík

1. Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, 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. Sé um að ræða gagnatilboð býðst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að selja þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
2. Er tilboð þetta skuldbindandi fyrir tilboðsgjafa 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 gagnatilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
3. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
4. 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.
5. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í sölufríliti.
6. 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/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um.
7. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn ryri verðmæti hennar svo nokkur varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
8. 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 eldavefl, 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 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, spegilflisar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í blískúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúin hurðapnarrar svo og fastar hillur og skápar.
9. 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.
10. Kaupandi 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.
11. Gangi kaup eftir, skal kaupandi svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsluárátt.
13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og afa samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútandi á fasteignasöluinni.
14. Eign skal afhenda á hádegis umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
15. 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. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, og iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldkögum.
16. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér 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 aðilar engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) sölufrílit dags..
17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimplugjald af kaupsamningi/afsali er 0,8% af heildarfasteignamat. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
18. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíráðum 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 afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

SÉRAKVÆÐI: ENGIN

19. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.

20. Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

21. Seljandi og kaupandi staðfesta með undirritun sinni á kauptilboðið að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafar löggiltis fasteignasala í söluferlinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efni kauptilboðsins.

TILBOÐSFRESTUR

Til kl. 14:00 þann 14.05.2018

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Fyrirvari er gerður um samþykki framangreindra lánastofnana vegna greiðslugetu kaupanda.

Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykkir kaupandi skilmála Mikluborgar og verklag varðandi þinglýsingar. Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónustu- og umsýslugjöld skv. gjaldskrá Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPANDA


STAÐUR OG DAGS. 10.05.2018


Reykjavíkurborg

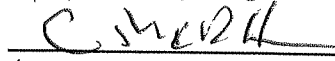


UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAKA

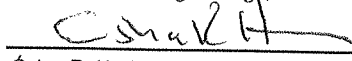
STAÐUR OG DAGS.


Ivar Valgarðsson

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði


Óskar R. Harðarson

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði


Óskar R. Harðarson

GAGNTILBOÐ

Arnarbakki 4-6, Reykjavík

F A S T E I G N A S A L A N

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Glób ehf	620198-3239			100,00%

MIKLABORG

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
 VSK 111 FARRARSON HDL OG LGS FASTEIGNASALI K., 17173-01-0
 VASK 111 GUF-MULAFRÖN HDL OG LGS FASTEIGNASALI K., 17173-01-9

FASTANÚMÉR	2240982
LANDNÚMÉR	111858
MERKING	020001
EIGNARHLUTI Í HÚSI	%
EIGNARHLUTI Í LÖÐ	%
FASTEIGNAMAT	42.200.000
BRUNABÓTAMAT	87.100.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Tryggingamiðst. hf

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609		620-3871	100,00%

LÝSING

Eignarhluti 00-01 í húsinu nr. 4-6 við Arnarbakka 4-6 í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindi.
 Kvaðir og önnur eignarhönd:

Lóðarleigusamningur 411-B-23250 28/01/1971 29/01/1971
 Eignaskiptayfirlýsing 411-B-013571/1999 15/06/1999 15/07/1999

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570408-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík er tilboðsgjafi.
 „Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs á þessu tilboði og að kaup annarra eignarhluta hússins gangi eftir með samþykki seljenda þeirra. Fyrirvari þessi skal vera uppfylltur fyrir 8. júní 2018 eða falla öll tilboð kaupanda niður sem gerð hafa verið í eignarhluta hússins. Samþykki borgarráðs þarf að liggja fyrir tveimur vikum síðar eða í síðasta lagi 22. júní 2018 eða falla öll kauptilboð kaupanda í eignarhlutana niður.“
 „Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um yfirlýsingu húsfélags liggja fyrir innan 2ja vikna frá því að kauptilboð er samþykkt af seljanda. Seljandi skal vera skuldfaus við hússjóð en inneign eignarhlutans ef einhver er fylgir hinum seldu eignarhluta.“

„Gangi kaup þessi eftir með samþykki allra hlutaðeiganda og að uppfylltum öllum fyrirvörum vegna kaupa Reykjavíkurborgar á öðrum eignum hússins, skal eignin vera veðbandalaus við kaupsamning. Hvíli veðbönd á eigninni við kaupsamning skal andvirði kaupsamningsgreiðslunnar notað til uppgreiðslu áhvílandi veðskulda og skal fasteignasalan Miklaborg annast þá uppgreiðslu. Forsenda þeirrar uppgreiðslu er að staða áhvílandi veðskulda sé lægri en kaupverð eða fellur kauptilboð þetta niður.“

Fyrirvari er gerður um skoðun á leigusamningum um eignina.

Fyrirvari er gerður um að samkomulag náist um kaup á öllum öðrum eignarhlutum á lóðinni fyrir 8. júní 2018. Gangi þessi fyrirvari ekki upp telet kaupandi óbundinn af kauptilboði þessu. Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að engin virðisaukaskattkvóð sé á húsnæðinu.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARÐ. EIGNAR
86.000.000 kr.	86.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	Við kaupsamning

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1	Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum	86.000.000
---	---	------------

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V.

VEÐR. VEÐHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEÐSK.BR	GJ.D Á ÁRI	GRUNNVÍSIT. VEXTIR	UPPH.FJÁRH.	EFTIRST.M.VÍSIT.	FJ.AFB	FYRSTI GJ.D KAUPANDA
---------------	----------	---------------	------------	--------------------	-------------	------------------	--------	----------------------

*Ofangreindar veðskuldir eru miðaðar við áætlaða stöðu í skilum á afhendingardegi og verður mismunur gerður upp í kostnaðaruppgjöri við afsal. Vextir merktir * eru breytilegir.*

C. GREITT MED NÝJUM VEÐBRÉFUM

VEÐR. LÁNVEITANDI	FJÁRHÆÐ
-------------------	---------

ÁÆTLADUR KOSTNAÐUR KAUPANDA ER:

Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings: 0,8% af fasteignamati fyrir einstaklinga og 1,6% af fasteignamati fyrir fyrirtæki.
 Lántöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun
 Þjónustu- og umsýslugjald Miklaborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

frh. GAGNTILBOÐ Arnarbakki 4-6, Reykjavík

1. Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, 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. Sé um að ræða gagnlilboð býðst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að selja þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
 2. Er tilboð þetta skuldbindingandi fyrir tilboðsgjafa til loka þess frests sem seltur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestisins. Með höfnun tilboðs fellur það niður og er tilboðsgjafi þá ekki lengur við það bundinn. Það er stímuleiðis höfnun á tilboði ef gagnlilboð kemur fram innan tilboðsfrestis.
 3. 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.
 4. 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.
 5. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað enerir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í söluyfirliti.
 6. 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/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um.
 7. Notuð fasteign felst ekki gölluð, nema ágallinn ryri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
 8. Sé ekki um annað samlöð skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða vöngu. Eldhúsi skal vera eldaveið, ofn og vífta. Í baðherbergi fylgja föst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfaster upplistöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljósaútlar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og s.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfaster innréttingar, spegillífar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, stímla- og rúllugluggatjöld. Sjónvörpalofnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í blískur fylgir fastur ljósaútlar, rafknúnlir hurðapnænar svo og fastar hillur og skápar.
 9. 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.
 10. Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt verðandi 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.
 11. Gangl kaup eftir, skal kaupandi svo fjótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
 12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsluorátt.
 13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og elgi kaupandi að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og eila samþykki þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lúandi á fasteignasölu.
 14. Eign skal afhenda á hádegi umsamlins afhendingardags nema annað sé um samlöð. Áhvættan af egn flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
 15. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hlóir frá þeim tíma aró af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtökina lána er miðað við stöðu þeirra í eiklum á afhendingardegi eignarinnar. Löggjöld af lögbóðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, og löggjöld af lögbóðinni brunatryggingu sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldöögum.
 16. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirlitin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fylfingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) sökuyfirlit dags..
 17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fjótt sem verða má. Kaupandi greiðir stímplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stímplagjald af kaupsamning/afsali er 0,8% af heildarfasteignamati. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
 18. Hér að neðan skal með skýnum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi órávliðjanleg lagafyrirmæli slíkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- SÉRÁKVAEDI: ENGIN
19. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvæða og veðbanda en í því segir.
 20. Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur efnit skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
 21. Seljandi og kaupandi staðfesta með undirritun sinni á kauplilboði að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafar löggilts fasteignasala í söluférlinu verðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efnit kauplilboðsins.

TILBOÐSFRESTUR

Til kl. 17:00 þann 25.05.2018

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Fyrirvari er gerður um samþykki framangreindra lánstofnana vegna greiðslugetu kaupanda.

Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykkir kaupandi skilmála Mikluborgar og verklag verðandi þinglýsingar. Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónustu- og umsýslugjöld skv. gjaldsáráð Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPANDA
STAÐUR OG DAGS:

Reykjavíkurborg

Stofa eigna og atvinnuþróunar

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAKA

STAÐUR OG DAGS, 24.05.2018

Gjöld efnit

Vottar að réttir dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Óskar R. Harðarson

Vottar að réttir dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Óskar R. Harðarson

KAUPTILBOÐ

Arnarbakki 4-6, Reykjavík

FASTEIGNASALAN

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reitir - verslun ehf	530117-0650			100,00%

MIKLABORG

LÁGMÚLLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
 LASKADUR HAFSVEIÐEN HÖLUNARSTÆTTA 2017-2018
 ÞYON GUGMUNDSSON HÖLUNARSTÆTTA 2017-2018

FASTANÚMER 2047894

LANDNÚMER 111858

MERKING 020101

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609		620-3871	100,00%

EIGNARHLUTI Í HÚSI %

EIGNARHLUTI Í LÖÐ %

FASTEIGNAMAT 61.600.000

BRUNABÓTAMAT 101.700.000

TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA Óþekkt tryggingafél.

TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA Vátryggingafélag Ís

LÝSING

Eignarhluti 01-01 í húsinu nr. 4-6 við Arnarbakka 4-6 í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindi.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Sjá veðbókarvottorð.

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570408-0149, Borgarlúni 12-14, 105 Reykjavík er tilboðsgjafi.

„Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs á þessu tilboði og að kaup annarra eignarhluta hússins gangi eftir með samþykki seljenda þeirra. Fyrirvari þessi skal vera uppfylltur fyrir 8. júní 2018 eða falla öll tilboð kaupanda niður sem gerð hafa verið í eignarhluta hússins.

Samþykki borgarráðs þarf að liggja fyrir tveimur vikum eða í síðasta lagi 22. júní 2018 eða falla öll kauptilboð kaupanda í eignarhlutana niður.“

„Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um yfirlýsingu húsfélags liggja fyrir innan 2ja vikna frá því að kauptilboð er samþykkt af seljanda. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð en inneign eignarhlutans ef einhver er fylgir hinum selda eignarhluta.“

„Gangi kaup þessi eftir með samþykki allra hlutaðeiganda og að uppfylltum öllum fyrirvörum vegna kaupa Reykjavíkurborgar á öðrum eignum hússins, skal eignin vera veðbandalaus við kaupsamning. Hvíli veðbönd á eigninni við kaupsamning skal andvirði kaupsamningsgreiðslunnar notað til uppgreiðslu áhvildandi veðskulda og skal fasteignasalan Miklaborg annast þá uppgreiðslu. Forsenda þessar uppgreiðslu er að staða áhvildandi veðskulda sé lægri en kaupverð eða fellur kauptilboð þetta niður.“

Fyrirvari er gerður um skoðun á leigusamningum um eignina og að samkomulag náist við leigutaka um rýmingu húsnæðisins. Kaupandi mun ekki hafa samband beint við leigutaka nema fyrir liggja að kaup á öllum eignarhlutum hafi tekist. Seljandi mun koma á viðræðum þeirra á milli. Fyrirvari er gerður um að samkomulag náist um kaup á öllum öðrum eignarhlutum á lóðinni fyrir 8. júní 2018. Gangi þessi fyrirvari ekki upp teist kaupandi óbundinn af kauptilboði þessu. Seljandi ábyrgist að greiða upp virðisaukaskattskvöð á húsnæðinu.

KAUPVERÐ (TÖLUSTÓFUM)	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝVEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGAR. EIGNAR
92.000.000 kr.	92.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	Við kaupsamning

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1. Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum	92.000.000
--	------------

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V

VEDR. VEDHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEDSK.BR	GJ.D Á ÁRI	GRUNNVÍSIT. VEXTIR	UPPH.FJÁRH.	EFTIRST.M.VÍSIT.	FJ.AFB	FYRSTI GJ.D KAUPANDA
---------------	----------	---------------	------------	--------------------	-------------	------------------	--------	----------------------

Ófangreindar veðskuldir eru miðaðar við áætlaða stöðu í skilum á afhendingardegi og verður mismunur gerður upp í kostnaðoruppgjöri við afsal. Vextir merktir * eru breytilegir.

C. GREITT MEÐ NÝJUM VEÐBRÉFUM

VEDR. LÁNVEITANDI	FJÁRHÆÐ
-------------------	---------

ÁÆTLAÐUR KOSTNAÐUR KAUPANDA ER:

Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings: 0,8% af fasteignamati fyrir einstaklinga og 1,6% af fasteignamati fyrir fyrirtæki.
 Lánþöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun
 Þjónustu- og umsýslugjald Mikluborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

GAH GA

frh. KAUPTILBOÐ Arnarbakki 4-6, Reykjavík

- 1. Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býst 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.
2. Er tilboð þetta skuldbindingandi fyrir tilboðsgjafa til loka þess frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestsins.
3. 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.
4. 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.
5. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup.
6. Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup.
7. Notuð fasteign teist ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýni af sér saknæma háttsemi.
8. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/öða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju.
9. 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.
10. Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gert.
11. Gangi kaup eftir, skal kaupandi svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
12. Væðir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á Umsömdóm degi en dráttarvæðir reiknast við greiðsludrátt.
13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvlandi veðakuldur, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og efla samþykki þeirra ef því er að skipta.
14. Eign skal afhenda á hádegis umsemlis afhendingardags nema annað sé um samið.
15. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem annað er um samið.
16. Við tilboðsgæro og samþykki tilboðs kynnu aðilar sér gaumgæfilega eftirtilin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/öða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samsamningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingervottorð, b) vottorð FMR, c) söluvottorð dags..
17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala.
18. Hér að neðan skal með skýrum og óvívæðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíkkum frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll atriði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
SÉRÁKVÆÐI: ENGIN
18. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
20. Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur eftir skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
21. Seljandi og kaupandi ástæfa með undirritun sinni á kauptilboði að þeir hafi notið fullt aðgangis og ráðgjafa löggilts fasteignasala í söluferlinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efni kauptilboðsins.

TILBOÐSFRESTUR
Til kl. 6:00 þann 17.05.2018

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Þetta er gerður um samþykki framfaragjafna löngestgjafna vegna greiðslu kaupverðs.

Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykkir kaupandi skilmála Mikluborgar og verklag varðandi þinglýsingar.
Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónustu- og umsýslugjöld skv. gjaldskrá Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPANDA
STAÐUR OG DAGS. 15.05.2018
Reykjavíkurborg
Stjórnun eigna og atvinnubrúnað

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMPYKKI MAKA
STAÐUR OG DAGS.
fóðit - veðun efi

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði
Óskar R. Harðarson

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði
Óskar R. Harðarson

GAGNTILBOÐ

Arnarbakki 2, Reykjavík

FASTEIGNASALAN

MIKLABORG

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
KJ ehf.	500512-0160			100,00%

LÁGMÓLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
 FÁSTÆÐI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
 FÁSTÆÐI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is

FASTANÚMER	2247792
LANDNÚMER	111858
MERKING	010103
EIGNARHLUTI Í HÚSI	%
EIGNARHLUTI Í LÖB	%
FASTEIGNAMAT	16.250.000
BRUNABÓTAMAT	31.300.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Tryggingamiðst. hf

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609		620-3871	100,00%

LÝSING

Um er að ræða eignarhluta 0103 með fastanúmerið 224-7792 í húsinu nr. 2 við Arnarbakka í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum. Kvaðir og önnur eignarbönd:

Lóðariegusamningur 411-B-23250 28/01/1971 29/01/1971

Eignaskiptayfirlýsing 411-A-016762/2000 08/08/2000 16/08/2000

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570408-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík er tilboðsgjafi.

„Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs á þessu tilboði og að kaup annarra eignarhluta hússins gangi eftir með samþykki seljenda þeirra. Fyrirvari þessi skal vera uppfylltur fyrir 8. júní 2018 eða falla öll tilboð kaupanda niður sem gerð hafa verið í eignarhluta hússins.“

„Samþykki borgarráðs þarf að liggja fyrir tveimur vikum síðar eða í síðasta lagi 22. júní 2018 eða falla öll kauptilboð kaupanda í eignarhlutana niður.“

„Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um yfirlýsingu húsfélags liggja fyrir innan 2ja vikna frá því að kauptilboð er samþykkt af seljanda. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð en inneign eignarhlutans ef einhver er fylgjr hinum seldu eignarhluta.“

„Gangi kaup þessi eftir með samþykki allra hlutaðeiganda og að uppfylltum öllum fyrirvörum vegna kaupa Reykjavíkurborgar á öðrum eignum hússins, skal eignin vera veðbandalaus við kaupsamning. Hvíli veðbönd á eigninni við kaupsamning skal andvirði kaupsamningsgreiðslunnar notað til uppgreiðslu áhvílandi veðskulda og skal fasteignasalan Miklaborg annast þá uppgreiðslu. Forsenda þeirrar uppgreiðslu er að staða áhvílandi veðskulda sé lægri en kaupverð eða fellur kauptilboð þetta niður.“

Fyrirvari er gerður um skoðun á leigusamningum um eignina.

Fyrirvari er gerður um að samkomulag náist um kaup á öllum öðrum eignarhlutum á lóðinni fyrir 8. júní 2018. Gangi þessi fyrirvari ekki upp telst kaupandi óbundinn af kauptilboði þessu. Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að engin virðisaukaskattskvöð sé á húsnæðinu.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÓFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEDBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARD. EIGNAR
42.000.000 kr.	42.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	1. júlí 2019

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1 Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum	42.000.000
---	------------

B. SUNDURLIÐUN VEDSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V.

VEÐR. VEÐHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEDSK.BR	GJ.D Á ÁRI	GRUNNVÍSIT. VEXTIR	UPPH.FJÁRH.	EFTIRST.M.VÍSIT.	FJ.AFB	FYRSTI GJ.D KAUPANDA
---------------	----------	---------------	------------	--------------------	-------------	------------------	--------	----------------------

*Ofangreindar veðskuldir eru miðaðar við áætlaða stöðu í skilum á afhendingardegi og verður mismunur gerður upp í kostnaðaruppgjöri við afsal. Vextir merktir * eru breytilegir.*

C. GREITT MEÐ NÝJUM VEDBRÉFUM

VEÐR. LÁNVEITANDI	FJÁRHÆÐ
-------------------	---------

ÁÆTLAÐUR KOSTNAÐUR KAUPANDA ER:

Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings: 0,8% af fasteignamati fyrir einstaklinga og 1,6% af fasteignamati fyrir fyrirtæki.

Lántöku- og þinglýsingarkostnaður: fær eftir lánastofnun

Þjónustu- og umsýslugjald Mikluborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

EW 222

frh. GAGNTILBOÐ Arnarbakki 2, Reykjavík

1. Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býst 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. Sé um að ræða gagnþilboð býst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að selja þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
 2. Er tilboð þetta skuldbindingandi fyrir tilboðsgjafa 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 gagnþilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
 3. 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.
 4. 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.
 5. Séu til staðar takmerkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í sölufráttu.
 6. 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/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um.
 7. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru verði eða seljandi hafi sýnt af sér eaknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni sölu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
 8. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem var fyrir hendri 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 fóst hengi, innréttingar og tæki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfastar uppplástður og hillur í innréttingar, spegillífsar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strímla- og rullugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafkrútur hurðaopnarar svo og festar hillur og skápar.
 9. 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.
 10. Kaupandi 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.
 11. Gangi kaup eftir, skal kaupandi svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
 12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsluorátt.
 13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og afa samþykki þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútandi á fasteignasáðlunni.
 14. Eign skal afhenda á hádegis umsamans afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
 15. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma aró af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum.
 16. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér 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 aðilar engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingavottorð, b) vottorð FMR, c) sölufrátt dags..
 17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimpjald af kaupsamning/afsali er 0,8% af heildarfasteignamatli. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
 18. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi órávirkjanleg lagafyriræmi slíku frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- SÉRÁKVÆÐI: ENGIN**
19. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
 20. Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
 21. Seljandi og kaupandi staðfesta með undirritun sinni á kaupþilboði að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafar lögglits fasteignasala í söluferlinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efri kaupþilboðsins.

TILBOÐSFRESTUR

Til kl. 16:00 þann 23.05.2018

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Fyrirvari er gerður um samþykki framangreindra lónastofnana vegna greiðslugetu kaupanda.

Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykkir kaupandi skilmála Mikluborgar og verklag varðandi þinglýsingar. Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónustu- og umsjúslugjald skv. gjaldskrá Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPANDA

STADUR OG DAGS,

Reykjavíkurborg



UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAKA

STADUR OG DAGS. 18.05.2018

KJ ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Óskar R. Harðarson

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Óskar R. Harðarson

GAGNTILBOÐ

Arnarbakki 2, Reykjavík

F A S T E I G N A S A L A N

MIKLABORG

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Stáivélar ehf	670886-1239		8966005	100,00%

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
ÓSKAR R. HARDARSON HDL OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019
JASON GUDMUNDSSON HDL OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5929

FASTANÚMER 2047893

LANDNÚMER 111858

MERKING 010101

EIGNARHLUTI Í HÚSI %

EIGNARHLUTI Í LÖÐ %

FASTEIGNAMAT 15.100.000

BRUNABÓTAMAT 28.700.000

TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA

TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA Vörður Íslandstr.

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609			100,00%

LÝSING

Um er að ræða tvo eignarhluta með fastanúmeri 204-7893 og 224-7796, matshlutar 0101 og 0107 í húsinu nr. 2 við Arnarbakka í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindi.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Lóðarfeigusemningur 411-B-23250 28/01/1971 29/01/1971

Eignaskiptayfirlýsing 411-A-016762/2000 08/08/2000 16/08/2000

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570408-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík er tilboðsgjafi.

„Kaupþilboð þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs á þessu tilboði og að kaup annarra eignarhluta hússins gangi eftir með samþykki seljanda þeirra. Fyrirvari þessi skal vera uppfylltur fyrir 8. júní 2018 eða falla öll tilboð kaupanda niður sem gerð hafa verið í eignarhluta hússins.

Samþykki borgarráðs þarf að liggja fyrir tveimur vikum síðar eða í síðasta lagi 22. júní 2018 eða falla öll kaupþilboð kaupanda í eignarhlutana niður.“

„Kaupþilboð þetta er gert með fyrirvara um yfirlýsingu húsfélags liggja fyrir innan 2ja vikna frá því að kaupþilboð er samþykkt af seljanda. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð en inneign eignarhlutans ef einhver er fylgir hinum seidda eignarhluta.“

„Gangi kaup þessi eftir með samþykki allra hlutadeiganda og að uppfylltum öllum fyrirvörum vegna kaupa Reykjavíkurborgar á öðrum eignum hússins, skal eignin vera veðbandalaus við kaupsamning. Hvíli veðbónd á eigninni við kaupsamning skal andvirði kaupsamningsgreiðslunnar notað til uppgreiðslu áhvílandi veðskulda og skal fasteignasalan Miklaborg annast þá uppgreiðslu. Forsenda þeirrar uppgreiðslu er að staða áhvílandi veðskulda sé lægri en kaupverð eða fellur kaupþilboð þetta niður.“

Fyrirvari er gerður um skoðun á leigusamningum um eignina.

Fyrirvari er gerður um að samkomulag náist um kaup á öllum öðrum eignarhlutum á lóðinni fyrir 8. júní 2018. Gangi þessi fyrirvari ekki upp telst kaupandi óbundinn af kaupþilboði þessu. Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að engin virðisaukaskattskvæði sé á húsnæðinu.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARD. EIGNAR
30.000.000 kr.	30.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	Þann 1. janúar 2019

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1 Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum	30.000.000
---	------------

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V.

VEÐR. VEÐHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEÐSK.BR	GJ.D Á ÁRI	GRUNNVÍSIT. VEXTIR	UPPH.FJÁRH.	EFTIRST.M.VÍSIT.	FJ AFB	FYRSTI GJ.D KAUPANDA

Ofangreindar veðskuldir eru miðaðar við áætlaða stöðu í skilum á afhendingardegi og verður mismunur gerður upp í kostnaðaruppgjöri við afsal. Vextir merktir * eru breytilegir.

C. GREITT MEÐ NÝJUM VEÐBRÉFUM

VEÐR. LÁNVEITANDI	FJÁRHÆÐ

ÆTLADUR KOSTNAÐUR KAUPANDA ER:

Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings: 0,8% af fasteignamati fyrir einstaklinga og 1,6% af fasteignamati fyrir fyrirtæki.

Lántöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun

Þjónustu- og umsýslugjald Mikluborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

E & I
OST

frh. GAGNTILBOÐ Arnarbakki 2, Reykjavík

- 1. Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býst 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. Sé um að ræða gagntilboð býst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að selja þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
2. Er tilboð þetta skuldbindandi fyrir tilboðsgjafa til loka þessa fresta 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 gagntilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
3. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttákanda með undirskrift, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
4. Um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboðið gefmir frávik um einstök atriði.
5. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snerir heimildir og eignarrétt seljanda skal þess gætt í söluyfirliti.
6. Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra áfnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/eða þeirra stærstku áfnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um.
7. Notuð fasteign teist ekki gölluð, nema á gallinn ryri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi synt af sér saknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
8. 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, þórum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavél, ofn og vifta. 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 ljósaakúplar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar ílfskúr fylgir fastur ljósaþunaður, rafknúnnir hurðaupparar svo og fastar hillur og skápar.
9. Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að eðla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
10. Kaupandi 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 silka skoðun.
11. Gangi kaup eftir, skal kaupandi svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsómdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðskurðrátt.
13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og sigi kaupandi að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og afta samþykka þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar fræmwise nauðsynlegum gögnum þar að lúandi á fasteignasöluinni.
14. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
15. Eignin skal vera laus til áfnota 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. Í uppgjöri vegna yfirtökinnna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi bera að greiða, frá þeim útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum.
16. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirlitinn gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau;
a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) söluyfirlit dags.
17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimplingjald af kaupsamningvatsali er 0,8% af heildarfasteignamatú. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
18. Hér að neðan skal með skýrum 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 atriði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
SÉRÁKVÆÐI: ENGIN
19. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
20. Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
21. Seljandi og kaupandi staðfesta með undirritun sinni á kauptilboði að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafar löggjills fasteignasala í sölufertinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efni kauptilboðsins.

TILBOÐSFRESTUR

Til kl. 15:00 þann 16.05.2018

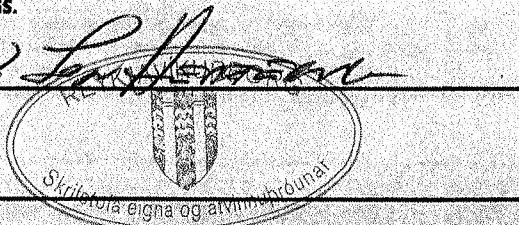
Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Fyrirvari er gerður um samþykki framangreindra lánastofnana vegna greiðslugetu kaupanda.

Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykkir kaupandi skilmála Mikluborgar og verklag varðandi þinglýsingar. Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónustu- og umsýslugjald skv. gjaldskrá Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPENDA

STAÐUR OG DAGS.

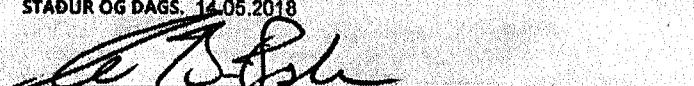
Reykjavíkurborg



UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAKA

STAÐUR OG DAGS. 14.05.2018

Stálvélar ehf



Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Óskar R. Harðarson

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Óskar R. Harðarson

KAUPTILBOÐ

Arnarbakki 2, Reykjavík

FASTEIGNASALAN

MIKLABORGLÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - Sími 569 7000 - www.miklaborg.is
OSKAR R. HARÐARSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 171273-5019
JASON GUDMUNDSSON HDL. OG LÖGG. FASTEIGNASALI KT. 250470-5929

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Rent-leigumióflun ehf	580509-1930			100,00%

FASTANÚMER 2247793

LANDNÚMER 111858

MERKING 010104

EIGNARHLUTI Í HÚSI %

EIGNARHLUTI Í LÖÐ %

FASTEIGNAMAT 10.450.000

BRUNABÓTAMAT 19.550.000

TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA

TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA Vátryggingafélag Isl

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609	magnus.ingi.erlin gsson@reykjavik. is		100,00%

LÝSING

Um er að ræða eignarhluta 0104 og 0105 með fastanúmerin 224-7793 og 224-7794 í húsinu nr. 2 við Arnarbakka í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að undanskildu þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum og hlutdeild í sameign.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Lóðarleigusamningur 411-B-23250 28/01/1971 29/01/1971

Eignaskiptayfirlýsing 411-A-016762/2000 08/08/2000 16/08/2000

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570408-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík er tilboðsgjafi.

„Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs á þessu tilboði og að kaup annarra eignarhluta hússins gangi eftir með samþykki seljenda þeirra. Fyrirvari þessi skal vera uppfylltur fyrir 8. júní 2018 ella falla öll tilboð kaupanda niður sem gerð hafa verið í eignarhluta hússins.

Samþykki borgarráðs þarf að liggja fyrir tveimur vikum síðar eða í síðasta lagi 22. júní 2018 ella falla öll kauptilboð kaupanda í eignarhlutana niður.“

„Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um yfirlýsingu húsfélags liggja fyrir innan 2ja vikna frá því að kauptilboð er samþykkt af seljanda. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð en inneign eignarhlutans ef einhver er fylgir hinum selda eignarhluta.“

„Gangi kaup þessi eftir með samþykki allra hlutaðeiganda og að uppfylltum öllum fyrirvörum vegna kaupa Reykjavíkurborgar á öðrum eignum hússins, skal eignin vera veðbandalaus við kaupsamning. Hvíli veðbönd á eigninni við kaupsamning skal andvirði kaupsamningsgreiðslunnar notað til uppgreiðslu áhvíldandi veðskulda og skal fasteignasalan Miklaborg annast þá uppgreiðslu. Forsenda þeirrar uppgreiðslu er að staða áhvíldandi veðskulda sé lægri en kaupverð ella fellur kauptilboð þetta niður.“

Fyrirvari er gerður um skoðun á leigusamningum um eignina.

Fyrirvari er gerður um að samkomulag náist um kaup á öllum öðrum eignarhlutum á lóðinni fyrir 8. júní 2018. Gangi þessi fyrirvari ekki upp telst kaupandi óbundinn af kauptilboði þessu. Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að engin virðisaukaskattkvöð sé á húsnæðinu.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AHFENDINGARÐ. EIGNAR
68.000.000 kr.	68.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	6. maí 2018 kaupsamning

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1 Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum	68.000.000
---	------------

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V

VEÐR. VEÐHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEÐSK. BR	GJ.D Á ÁRI	GRUNNVÍSIT. VEXTIR	UPPH.FJÁRH.	EFTIRST.M.VÍSIT.	FJ AFB	FYRSTI GJ.D KAUPANDA
---------------	----------	----------------	------------	--------------------	-------------	------------------	--------	----------------------

Ofangreindar veðskuldir eru miðaðar við áætlaða stöðu í skilum á afhendingardegi og verður mismunur gerður upp í kostnaðaruppgjöri við afsal. Vextir merktir * eru breytilegir.

C. GREITT MEÐ NÝJUM VEÐBRÉFUM

VEÐR. LÁNVEITANDI	FJÁRHÆÐ
-------------------	---------

ÁÆTLAÐUR KOSTNAÐUR KAUPANDA ER:

Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings: 0,8% af fasteignamati fyrir einstaklinga og 1,6% af fasteignamati fyrir fyrirtæki.

Lántöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun

Þjónustu- og umsýslugjald Miklaborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

M.R. S.H.A. OFF.

frh. KAUPTILBOÐ Arnarbakki 2, Reykjavík

1. Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býst 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. Sé um að ræða gagnþilboð býst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að selja þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
 2. Er tilboð þetta skuldbindandi fyrir tilboðsgjafa 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 gagnþilboð kemur fram innan tilboðsfrests.
 3. 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.
 4. 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.
 5. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í sölufrítili.
 6. 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/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um.
 7. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér sagnæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
 8. 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, döðrum gögnum eða venju. Í eldhúsi skal vera eldavel, 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 geymslu. 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, spegilflisar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í blískur fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúrir hurðopnarar svo og fastar hillur og skápur.
 9. 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.
 10. Kaupandi 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.
 11. Gangi kaup eftir, skal kaupandi svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
 12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á úmsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
 13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og afla samþykki þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lúandi á fasteignasölu.
 14. Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
 15. 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. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, og iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldkögum.
 16. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fylingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) sölufrítil dags..
 17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 0,8% af heildarfasteignamat. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
 18. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíræðum hætti segja um frávik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófrávikjanleg lagafyrirmæli slíkom frávikum ekki í vegi. Sama gildir um öll afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
- SÉRÁKVÆÐI: ENGIN
19. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.
 20. Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
 21. Seljandi og kaupandi staðfesta með undirritun sinni á kaupþilboði að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafar löggilts fasteignasala í söluferlinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efni kaupþilboðsins.

Kaupþilboð þetta byggir á því að eftirtaldir áhvílandi veðskuldir séu kaupanda óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má:
1. veðr. við Arion banki hf. dags. 24/05/2017 upphaflega kr. 11.000.000
SELJANDI SKAL UPPLÝSA FASTEIGNASÖLUNA SKRIFLEGA UM HVAÐ EIGI AÐ GERA VIÐ ÁHVILANDI LÁN (greiða upp / flytja)

TILBOÐSFRESTUR

Til kl. 16:00 þann 11.05.2018

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Fyrirvari er gerður um samþykki framangreindra lánastofnana vegna greiðslugetu kaupanda.

Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykkir kaupandi skilmála Mikluborgar og verklag varðandi þinglýsingar.
Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónustu- og umsýslugjald skv. gjaldskrá Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPENDA

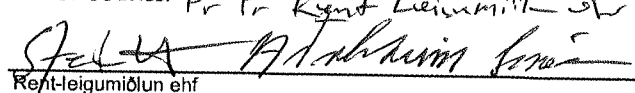
STADUR OG DAGS. 10.06.2018


Reykjavíkurborg

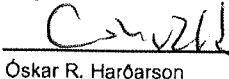


UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAKA

STADUR OG DAGS. 10.06.2018


Reið-leigumíðun ehf

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði


Óskar R. Harðarson

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði


Óskar R. Harðarson

KAUPTILBOÐ

Arnarbakki 2, Reykjavík

FASTEIGNASALAN

MIKLABORG

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - Sími 569 7000 - www.miklaborg.is
OFNÁM R. ÞORÐARSON HJALD. OG LÖGFR. F. STUGNÁSAU K. 171 773-3019
JÓSON GUÐMUNDSSON HJALD. OG LÖGFR. F. STUGNÁSAU K. 171 773-3019

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Vatnsbrunnur ehf.	550615-0100			50,00%
SPEC - Flutningar slf.	711013-1990			50,00%

FASTANÚMÉR	2247791
LANDNÚMÉR	111858
MERKING	010102
EIGNARHLUTI Í HÚSI	%
EIGNARHLUTI Í LÖÐ	%
FASTEIGNAMAT	16.250.000
BRUNABÓTAMAT	31.550.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Vörður Íslandstr.

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609		620-3871	100,00%

LÝSING

Um er að ræða eignarhluta 0102 með fastanúmerið 224-7791 í húsinu nr. 2 við Arnarbakka í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum.

Kvaðir og önnur eignarbönd:

Lóðarveigisamningur 411-B-23250 28/01/1971 28/01/1971

Eignaskiptayfirlýsing 411-A-016762/2000 08/08/2000 16/08/2000

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570408-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík er tilboðsgjafi.

„Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs á þessu tilboði og að kaup annarra eignarhluta hússins gangi eftir með samþykki seljenda þeirra. Fyrirvari þessi skal vera uppfylltur fyrir 29. júní 2018 eða falla öll tilboð kaupanda niður sem gerð hafa verið í eignarhluta hússins.“

„Samþykki borgarráðs þarf að liggja fyrir tveimur vikum síðar eða falla öll kauptilboð kaupanda í eignarhlutana niður.“

„Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um yfirlýsingu húsfélags liggja fyrir innan 2ja vikna frá því að kauptilboð er samþykkt af seljenda. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð en inneign eignarhlutans ef einhver er fylgir hinum selda eignarhluta.“

„Gangi kaup þessi eftir með samþykki allra hlutaðeiganda og að uppfylltum öllum fyrirvörum vegna kaupa Reykjavíkurborgar á öðrum eignum hússins, skal eignin vera veðbandalaus við kaupsamning. Hvíli veðbönd á eigninni við kaupsamning skal andvirði kaupsamningsgreiðslunnar notað til uppgreiðslu áhvílandandi veðskulda og skal fasteignasalan Miklaborg annast þá uppgreiðslu. Forsenda þeirrar uppgreiðslu er að etaða áhvílandi veðskulda sé lægri en kaupverð eða fellur kauptilboð þetta niður.“

Fyrirvari er gerður um skoðun á leigusamningum um eignina.

Fyrirvari er gerður um að samkomulag náist um kaup á öllum öðrum eignarhlutum á lóðinni fyrir 29. júní 2018. Gangi þessi fyrirvari ekki upp tölst kaupandi óbundinn af kauptilboði þessu. Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að engin virðisaukaskattskvöð sé á húsnæðinu.

Seljandi er heimilt að fyrirleggja eðlisinnrektir sínar á afleiðingum.

Seljandi er heimilt að fyrirleggja eðlisinnrektir sínar á afleiðingum.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÓFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARD. EIGNAR
43.000.000 kr.	43.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	12 mán. eftir kaups.

A. GRÆÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1	Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum	43.000.000

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V.

VEÐR. VEÐHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEÐSK.BR	GJ.D Á ÁRI	GRUNNVÍSIT. VEXTIR	UPPH.FJÁRH.	EFTIRST.M.VÍSIT.	FJAFB	FYRSTI GJ.D KAUPANDA

Ofangreindar veðskuldir eru miðaðar við bættioða stöðu í skilum á afhendingardegi og verður mismunur gerður upp í kostnaðaruppgjöri við afsal. Vextir merktir * eru breytilegir.

C. GREITT MEÐ NÝJUM VEÐBRÉFUM

VEÐR.	LÁNVEITANDI	FJÁRHÆÐ

ÁÆTLAÐUR KOSTNAÐUR KAUPANDA ER:

Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings: 0,8% af fastelgnamati fyrir einstaklinga og 1,6% af fastelgnamati fyrir fyrirtæki.
Lántöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun
Þjónustu- og umsýslugjöld Miklaborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

KLH
MIH

frh. KAUPILBOÐ Arnarbakki 2, Reykjavík

- 1. Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býst 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.
2. Er tilboð þetta skuldbindingandi fyrir tilboðsgjafa til loka þess frests sem settur er nema því sé hafnað innan tilboðsfrestsins.
3. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
4. 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.
5. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í sölufréttinu.
6. Sé ekki annað upplýst eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup.
7. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér sáknæma háttsemi.
8. 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, dörum gögnum eða venju.
9. 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.
10. Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þakka til þegar tilboðið var gert.
11. Gangi kaup eftir, skal kaupandi svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsluátt.
13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og elgi kaupandi að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og sfa samþykki þeirra ef því er að skipta.
14. Eign skal afhenda á hádegi umsáminn afhendingardags nema annað sé um samið.
15. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir.
16. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirlitin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) sölufrétt dags..
17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimpul og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala.
18. Hér að neðan skal með skýrum og ótvíráðum 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 afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
19. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbænda en í því segir.
20. Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
21. Seljandi og kaupandi staðfesta með undirritun sinni á kaupilboði að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafar löggilts fasteignasala í söluferlinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efni kaupilboðsins.

Kaupilboð þetta byggir á því að efiertaldr áhvílandi veðskuldir séu kaupanda óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má: 1. veðr. við Lendsbankinn hf. dags. 17/02/2017 upphaflega kr. 12.500.000 SELJANDI SKAL UPPLÝSA FASTEIGNASÖLUNA SKRIFLEGA UM HVAD EIGI AÐ GERA VIÐ ÁHVÍLANDI LÁN (greiða upp / flytja)

TILBOÐSFRESTUR Til kl. 15:00 þann 08.06.2018

Tilboðsmottakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Fyrirvari af gerður um samþykki framangreindra lunastofnana vegna greiðslugetu kaupanda.

Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykkir kaupandi skilmála Mikluborgar og verklag varðandi þinglýsingar. Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónustu- og umsýslugjöld skv. gjaldsáráð Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPENDA STAÐUR OG DAGS. 06.06.2018

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAKA STAÐUR OG DAGS.

Handwritten signature of Óskar R. Harðarson and official stamp of Reykjavíkurborg Skrifstofa eigna og atvinnubrúmar.

Handwritten signature of Konrad Logn Haraldsson and official stamp of Vatnebrunnur ehf. and SPEC - Flutningar ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði Óskar R. Harðarson

Votta að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði Óskar R. Harðarson

KAUPTILBOÐ

Amarbakki 2, Reykjavík

FASTEIGNASALAN

MIKLABORG

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - Sími 569 7000 - www.miklaborg.is
SKAÐA H. ÞÓRARSON HÖL OG L. ÞÓR. FASTEIGNASALA R. 1011773, 3. F.
FACON GUD AUÐAFON HEL. OG L. ÞÓR. FASTEIGNASALA R. 1011773, 3. F.

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Vatnsbrunnur ehf.	550815-0100			100,00%

FASTANÚMER	2247795
LANDNÚMER	111858
MERKING	010106
EIGNARHLUTI Í HÚSI	%
EIGNARHLUTI Í LÖÐ	%
FASTEIGNAMAT	7.040.000
BRUNABÓTAMAT	12.100.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Vörður Íslandstr.

KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609		620-3871	100,00%

LÝSING

Um er að ræða eignarhluta 0106 með fastanúmerið 224-7796 í húsinu nr. 2 við Arnarbakka í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum. Kvaðir og önnur eignarþönd:

Lóðarleigusamningur 411-B-23250 28/01/1971 29/01/1971

Eignaskiptafyrirsing 411-A-016762/2000 08/08/2000 16/08/2000

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs KL 570408-0149, Borgarlúni 12-14, 105 Reykjavík er tilboðsgjafi.

„Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs á þessu tilboði og að kaup annarra eignarhluta hússins gangi eftir með samþykki seljenda þeirra. Fyrirvari þessi skal vera uppfylltur fyrir 29. júní 2018 eða falla öll tilboð kaupanda niður sem gerð hafa verið í eignarhluta hússins.“

Samþykki borgarráðs þarf að liggja fyrir tveimur vikum síðar eða falla öll kauptilboð kaupanda í eignarhlutana niður.“

„Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um yfirlýsingu húsfélags liggja fyrir innan 2ja vikna frá því að kauptilboð er samþykkt af seljanda. Seljandi skal vera skuldfaus við hússjóð en Inneign eignarhlutans ef einhver er fylgir hinum seidda eignarhluta.“

„Gangi kaup þessi eftir með samþykki allra hlutabélganda og að uppfylltum öllum fyrirvörum vegna kaupa Reykjavíkurborgar á öðrum elgnum hússins, skal eignin vera veðbandalaus við kaupsamning. Hvíli veðbönd á eigninni við kaupsamning skal andvirði kaupsamningsgreiðslunnar notað til uppgreiðslu kaupverðs eða fellur kauptilboð þetta niður.“

Fyrirvari er gerður um skoðun á leigusamningum um eignina.

Fyrirvari er gerður um að samkomulag náist um kaup á öllum öðrum eignarhlutum á lóðinni fyrir 29. júní 2018. Gangi þessi fyrirvari ekki upp telst kaupandi óbundinn af kauptilboði þessu. Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að engin virðisaukaskattskvöð sé á húsnæðinu.

Seljandi er heimild að fjárlægi eðlisinnrettlum við afhendingu. KLH

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARÐ. EIGNAR
23.000.000 kr.	23.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	12 mánuðum e. kaups.

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1 Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum	23.000.000
---	------------

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V.

VEÐR. VEÐHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEÐSK.BR	GJ.D Á ÁRI	GRUNNVÍSIT. VEXTIR	UPPH.FJÁRH.	EFTIRST.M.VÍSIT.	FJ.AFB	FYRSTI GJ.D KAUPANDA
---------------	----------	---------------	------------	--------------------	-------------	------------------	--------	----------------------

Ofangreindar veðskuldir eru miðaðar við áætlaða stöðu í skilum á afhendingardegi og verður mismunur gerður upp í kostnaðaruppgjöri við afsal. Vextir merktir * eru breytilegir.

C. GREITT MEÐ NÝJUM VEÐBRÉFUM

VEÐR. LÁNVEITANDI	FJÁRHÆÐ
-------------------	---------

ÁÆTLAÐUR KOSTNAÐUR KAUPANDA ER:

Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings: 0,8% af fasteignamatni fyrir einstaklinga og 1,6% af fasteignamatni fyrir fyrirtæki.

Lántöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun

Þjónustu- og umsýslugjald Mikluborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

KLH

frh. KAUPTILBOÐ Arnarbaki 2, Reykjavík

- 1. Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, býst 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. Sé um að ræða gagnlífið býst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að selja þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvörum sem í því greinir.
2. Er tilboð þetta ekkubindingandi fyrir tilboðsgjafa 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 gagnlífið kemur fram innan tilboðsfrests.
3. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda fellst í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
4. Um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboðið geymir frávik um elnstök atriði.
5. Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í sölufráttí.
6. 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/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljandi mátti vera kunnugt um.
7. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru verði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Telji kaupandi vera galla á hinni seldu eign skal hann tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
8. 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 læki svo og skápur yfir eða við vask. Múr- og naglfaster uppistöður og hillur í geymslu. Föst ljós og ljósakúptar skulu vera í eldhúsi, baðherbergi og sérþvottahúsi og a.m.k. eitt perustæði í hverju herbergi. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfaster innréttingar, spegillífsar, gluggaljeldastangir og festingar, en ekki gluggajökl, þó fylgja rímla-, strímla- og rúllugluggetjöld. Sjónverpelofnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í blískúr fylgir fastur ljósabúnaður, rafknúinn hurðopnara svo og fastar hillur og skápur.
9. 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.
10. Kaupandi 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.
11. Gangi kaup eftir, skal kaupandi svo fljótt sem verða má eftir afhendingu, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslu sem greiðast á umsömduðum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. Leiði tilboðið til kaupsamnings og eigi kaupandi að yfirtaka áhvílandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og eða samþykki þeirra ef því er að skipta. Skal hann þó án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lúandi á fasteignaséðunni.
14. Eign skal afhenda á hádegis umsæmin afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flýst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
15. Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma erð ef henni og greiðir af henni skatta og skyldur, en seljandi til sama tíma. Í uppgjöri vegna yfirtökinnna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, aka seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimilt er kaupanda að draga fasteignagjöld, og iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu sem seljanda bær að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjaldöðgum.
16. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér 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 aðilar engar athugasemdir við þau;
a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) sölufráttí dags..
17. Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimplagjald af kaupsamning/afsali er 0,8% af heildarfasteignamatli. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
18. Hér að neðan skal með skýrum 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 afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.
SÉRÁKVÆÐI: ENGIN
19. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvæða og veðbanda en í því segi.
20. Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
21. Seljandi og kaupandi staðfesta með undirritun sinni á kauptilboði að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafar löggiltta fasteignasala í söluferlinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efni kauptilboðsins.

Kauplífið þetta byggir á því að eftirtaldir áhvílandi veðskuldir séu kaupanda óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má:
1. veðr. við Landsbankinn hf. dags. 26/05/2016 upphaflega kr. 6.800.000
SELJANDI SKAL UPPLÝSA FASTEIGNASÖLUNA SKRIFLEGA UM HVAD EIGI AÐ GERA VIÐ ÁHVÍLANDI LÁN (greiða upp / flytja)

TILBOÐSFRESTUR

Til kl. 15:30 þann 08.06.2018

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda fellst í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Fyrirvari er gerður um samþykki framangreindra lánastofnana vegna greiðslugetu kaupanda.

Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykki kaupandi skilmála Mikluborgar og verklag varðandi þinglýsingar. Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónustu- og umsýslugjöld skv. gjaldskr.3 Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPANDA
STAÐUR OG DAGS 08.06.2018

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAKA
STAÐUR OG DAGS.

Handwritten signature of Oskar R. Harðarson and a circular stamp that reads 'Sýnishafa eigna og atvinnubrúna'.

Handwritten signature of Konrad Logn Haraldsson and the text 'Vatnsbrunnur ehf.' below it.

Vottar að réttri dagsætningu, undirskrift og fjárræði

Vottar að réttri dagsætningu, undirskrift og fjárræði

Óskar R. Harðarson

Óskar R. Harðarson

GAGNTILBOÐ

Arnarbakki 4-6 , Reykjavík

F A S T E I G N A S A L A N

SELJANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Hjálmar Eyjólfur Jónsson ehf	700608-1230		8937370	100,00%
KAUPANDI	KENNITALA	NETFANG	SÍMI	HLUTFALL
Reykjavíkurborg	530269-7609		620-3871	100,00%

MIKLABORG

LÁGMÚLI 4 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI 569 7000 - www.miklaborg.is
OSKAR R. HÁRDARSSON HDL OG LOGG, FASTEIGNASALI KT. 1712715919
JASON GUÐMUNDSSON HDL OG LOGG, FASTEIGNASALI KT. 2564795929

FASTANÚMÉR	2240983
LANDNÚMÉR	111858
MERKING	020102
EIGNARHLUTI Í HÚSI	%
EIGNARHLUTI Í LÓÐ	%
FASTEIGNAMAT	35.200.000
BRUNABÓTAMAT	54.450.000
TRYGGINGARFÉLAG KAUPANDA	
TRYGGINGARFÉLAG SELJANDA	Tryggingamiðst. hf

LÝSING

Um er að ræða eignarhluta 01-02 í húsinu nr. 4-6 við Arnarbakka í Reykjavík ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindum. Kvaðir og önnur eignarbönd: Sjá veðbókarvottorð.Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570408-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík er tilboðsgjafi. „Kaupþilboð þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs á þessu tilboði og að kaup annarra eignarhluta hússins gangi eftir með samþykki seljenda þeirra. Fyrirvari þessi skal vera uppfylltur fyrir 29. júní 2018 ella falla öll tilboð kaupanda niður sem gerð hafa verið í eignarhluta hússins. Samþykki borgarráðs þarf að liggja fyrir tveimur vikum síðar ella falla öll kaupþilboð kaupanda í eignarhlutana niður.“Kaupþilboð þetta er gert með fyrirvara um yfirlýsingu húsfélags liggja fyrir innan 2ja vikna frá því að kaupþilboð er samþykkt af seljanda. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð en inneign eignarhlutans ef einhver er fylgir hinum selda eignarhluta.“„Gangi kaup þessi eftir með samþykki allra hlutaðeiganda og að uppfylltum öllum fyrirvörum vegna kaupa Reykjavíkurborgar á öðrum eignum hússins, skal eignin vera veðbandalaus við kaupsamning. Hvíli veðbönd á eigninni við kaupsamning skal andvirði kaupsamningsgreiðslunnar notað til uppgreiðslu áhvílandi veðskulda og skal fasteignasalan Miklaborg annast þá uppgreiðslu. Forsenda þeirrar uppgreiðslu er að staða áhvílandi veðskulda sé lægri en kaupverð ella fellur kaupþilboð þetta niður.“

Fyrirvari er gerður um skoðun á leigusamningum um eignina.

Fyrirvari er gerður um að samkomulag náist um kaup á öllum öðrum eignarhlutum á lóðinni fyrir 29. júní 2018. Gangi þessi fyrirvari ekki upp telst kaupandi óbundinn af kaupþilboði þessu. Seljandi lýsir því yfir og ábyrgist að engin virðisaukaskattskvöð sé á húsnæðinu.

Fyrir gerð kaupsamnings mun seljandi eignarinnar breyta þinglýstum eiganda yfir til Hjálmar Eyjólfur Jónsson ehf. kt. 700608-1230 sem er raunverulegur eigandi eignarinnar skv. kaupsamningi við Hjálmar Eyjólfur Jónsson kt. 130759-5999 en eftir er að þinglýsa kaupsamningnum sem gert verður fyrir kaupsamningsgerð. Öll ákvæði kaupþilboðsins binda jafnt Hjálmar Eyjólfur Jónsson ehf. en Hjálmar Eyjólfur Jónsson 130759-5999 staðfestir persónulega að um sé að ræða réttan eiganda skv. kaupþilboðinu og ábyrgist að breytt verður um þinglýstan eiganda fyrir kaupsamningsgerð. Seljandi getur nýtt húsnæðið fram að afhendingu 1. ágúst 2019 eins og hefðbundið er skv. fasteignaviðskiptum.

KAUPVERÐ Í TÖLUSTÖFUM	GREIÐSLUR SBR. SUNDURL. A	YFIRTEKIN LÁN SBR. SUNDURL. B	NÝ VEÐBRÉF SBR. SUNDURL. C	AFHENDINGARD. EIGNAR
61.000.000 kr.	61.000.000 kr.	0 kr.	0 kr.	1. ágúst 2019

A. GREIÐSLUTILHÖGUN ÚTBORGUNAR

1	Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum	61.000.000
---	---	------------

B. SUNDURLIÐUN VEÐSKULDA SEM KAUPANDI YFIRTEKUR M.V.

VEÐR. VEÐHAFI	NR. LÁNA	DAGS VEÐSK.BR	GJ.D Á ÁRI	GRUNNVÍSIT. VEXTIR	UPPH.FJÁRH.	EFTIRST.M.VÍSIT.	FJ.AFB	FYRSTI GJ.D KAUPANDA
---------------	----------	---------------	------------	--------------------	-------------	------------------	--------	----------------------

Ofangreindar veðskuldir eru miðaðar við áætlaða stöðu í skilum á afhendingardegi og verður mismunur gerður upp í kostnaðaruppgjöri við afsal. Vextir merktir * eru breytilegir.

C. GREITT MEÐ NÝJUM VEÐBRÉFUM

VEÐR.	LÁNVEITANDI	FJÁRHÆÐ
-------	-------------	---------

ÁÆTLAÐUR KOSTNAÐUR KAUPANDA ER:

Þinglýsingarkostnaður kaupsamnings: 0,8% af fasteignamati fyrir einstaklinga og 1,6% af fasteignamati fyrir fyrirtæki.
Lántöku- og þinglýsingarkostnaður: fer eftir lánastofnun
Þjónustu- og umsýslugjald Mikluborgar: 59.892 kr. (vsk er innifalinn)

- Kaupandi, sem lýsir sig fjárráða, 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. Sé um að ræða gagnartilboð býðst seljandi, sem lýsir sig fjárráða, til að selja 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 tilboðsgjafa 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 gagnartilboð 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.
- Séu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skal þess getið í söluyfirliti.
- 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/eða þeirra sérstöku afnota kaupanda sem seljanda mátti vera kunnugt um.
- 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 tilkynna það til seljanda skriflega, á sannanlegan hátt og án tafar.
- 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 naglfestar 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 naglfestar innréttingar, spegillísar, gluggatjaldastangir og festingar, en ekki gluggatjöld, þó fylgja rimla-, strímla- og rúllugluggatjöld. Sjónvarpsloftnet og festingar í eigu seljanda fylgja. Í bílskúr fylgir fastur ljósbúnaður, rafknúin hurðaopnara svo og fastar hillur og skápar.
- 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 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 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 kaupandi að yfirtaka áhvilandi veðskuldir, skal kaupandi tilkynna slíka yfirtöku hjá viðkomandi skuldareigendum og afla samþykkis þeirra ef því er að skipta. Skal hann þá án tafar framvísa nauðsynlegum gögnum þar að lútandi á fasteignasölu.
- Eign skal afhenda á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Áhættan af eign flyst frá seljanda til kaupanda við afhendingu.
- 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. Í uppgjöri vegna yfirtekinna lána er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu og fasteignagjöld, skal seljandi gera upp við kaupanda miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals. Heimill er kaupanda að draga fasteignagjöld, og iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum.
- Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér 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 aðilar engar athugasemdir við þau:
a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð FMR, c) söluyfirlit dags..
- Verði af kaupsamningi skal honum þinglýst svo fljótt sem verða má. Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, afsals og annarra veðskjala. Stimpilgjald af kaupsamningi/afsali er 0,8% af heildarfasteignamatli. Öll þessi gjöld ber kaupanda að greiða við undirritun kaupsamnings.
- Hér að neðan skal með skýrum 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 afbrigði, fyrirvara og sérstakar forsendur aðila ef því er að skipta.

SÉRAKVÆÐI: ENGIN

19. Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir.

20. Verði af kaupum og þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.

21. Seljandi og kaupandi staðfesta með undirritun sinni á kauptilboðið að þeir hafi notið fullt aðgengis og ráðgjafar löggilts fasteignasala í sölufélinu varðandi öll þau atriði er áhrif geta haft á efni kauptilboðsins.

TILBOÐSFRESTUR

Til kl. 14:00 þann 27.06.2018

Tilboðsmóttakandi samþykkir tilboð þetta og lýsir yfir að hann sé fjárráða. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboð hefur verið undirritað sem samþykkt, enda felst í því gagnkvæm skuldbinding aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Fyrirvari er gerður um samþykki framangreindra lánastofnana vegna greiðslugetu kaupanda.

Með undirritun sinni á tilboð þetta, samþykkir kaupandi skilmála Mikluborgar og verklag varðandi þinglýsingar.

Jafnframt samþykkir hann að greiða Mikluborg kr. 59.892 sem er þjónustu- og umsýslugjald skv. gjaldskrá Mikluborgar m. vsk.

UNDIRSKRIFT KAUPENDA

STAÐUR OG DAGS.

Reykjavíkurborg

UNDIRSKRIFT SELJANDA OG SAMÞYKKI MAKA

STAÐUR OG DAGS. 25.06.2018

Hjálmar Eyjólfur Jónsson ehf

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Óskar R. Harðarson

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

Óskar R. Harðarson